

# L'IMMOBILIER CONSTRUIT SA TRANSFORMATION



par José Baez  
Responsable  
Innovation Immobilier,  
Finance innovation

**Finance Innovation, Pôle de compétitivité mondial créé par l'État en 2007, a pour vocation de mener des actions pour soutenir le développement des startups et des grands groupes dans les secteurs de la finance, y compris l'immobilier, tant au stade de sa conception, de sa réalisation et de sa gestion que de son investissement.**

En tant que hub de l'innovation, nous accompagnons la transformation digitale de l'ensemble des secteurs de la finance et créons des espaces de coopération et d'opportunité de coopération entre les acteurs de la tech, la recherche, l'investissement et le monde des *corporates*. Nous nous intéressons aux nouvelles technologies mais, plus fondamentalement, à la façon dont elles peuvent faire évoluer la finance et l'immobilier.

Suite à la pandémie, nous avons tous été témoins de l'accélération de la digitalisation des différents secteurs d'activité, dont l'immobilier a aussi bénéficié. Dans une période incertaine où le contact humain a été limité, le digital et la dématérialisation ont permis de surpasser certaines problématiques. Par exemple, dans la recherche et la transaction immobilière, pour privilégier les visites virtuelles et la signature électronique.

**Améliorer les pratiques.** Le métavers et le concept de propriété dans un monde virtuel se répandait alors plus facilement. Ce marché encore immature, pourrait peut-être revoir un jour le retour de l'enthousiasme initial sur le potentiel des expériences immersives dans l'immobilier virtuel pour des applications dans l'événementiel, la formation professionnelle et d'autres domaines à découvrir.

Dans un monde de plus en plus connecté et axé sur les données, il est indispensable d'explorer de nouvelles propositions qui apportent des

améliorations aux pratiques actuelles sur l'ensemble de la chaîne immobilière, en plus de soutenir déjà l'essor de solutions plus efficaces sur le plan énergétique via la conception et l'entretien de bâtiments plus écoresponsables.

## La collecte des données et leur mise en œuvre

La proptech et la fintech immobilière continuent de transformer le secteur de l'immobilier par leurs innovations à l'aide du digital et la tech, la création de nouveaux modèles économiques et la prise en compte des enjeux environnementaux, avec comme pilier essentiel : une donnée fiable.

L'accès, la collecte et la mise à jour des informations sources sont ainsi primordiaux pour compter sur cette matière première dans le déploiement des calculs et des analyses nécessaires. En conséquence, la qualité de ces données est impérative : on connaît l'expression « *garbage in, garbage out* ».

**Optimisation par l'IA.** Ces volumes de données provenant de multiples sources, traités et modélisés par le *machine learning* et l'intelligence artificielle (IA), permettent d'affiner les résultats « *output* » pour une meilleure prise de décision. L'IA participe à optimiser des processus opérationnels, transformer l'expérience client et contribuer à la durabilité de l'immobilier.

...

N'oublions pas la technologie blockchain dans cette ère de la numérisation quant aux défis de sécurité et de traçabilité de l'information. L'utilisation des données massives exploitées par ces nouvelles technologies prennent du terrain dans l'immobilier, faisant émerger de nouvelles offres par la personnalisation des services.

**Nouvelles plateformes.** Ces solutions digitales favorisent l'expérience utilisateur dans les différentes disciplines de la chaîne immobilière : la prospection, la transaction, l'estimation, la gestion, le financement, l'investissement, etc. Citons deux solutions qui apportent des améliorations dans la construction et la promotion.

- Pour la phase de planification, exploitant la data existante du sol, la géostatistique et en combinant l'IA et l'analyse humaine, Lianaka<sup>1</sup>, filiale du Groupe Fondasol, depuis sa plateforme et grâce à un accompagnement multi-expert à toutes les phases des projets de construction et d'aménagement (conditions de sol, d'eau, sites et sols pollués, géothermie), propose un accès direct à une information globale des risques et des opportunités des sols ainsi qu'une définition optimisée des hypothèses techniques et des solutions de travaux.
- Pour le pilotage des opérations de construction immobilière, Edifice, développé par Createam<sup>2</sup>, présente des fonctionnalités de gestion centralisée pour la prospection, le suivi budgétaire et comptable, la dématérialisation des factures, la validation de situations de travaux, etc. en plus de l'intégration de l'IA pour l'aide à l'analyse et la décision.

## De nouveaux outils d'investissement fortement digitalisés

Des startups mais aussi de grands groupes proposent de nouveaux modèles économiques aux côtés des modèles traditionnels, notamment dans le segment de l'investissement immobilier, longtemps perçu comme un domaine réservé aux financiers, avec de fortes barrières à l'entrée et des processus complexes limitant son élargissement au grand public.

Aujourd'hui, les évolutions financières et technologiques ouvrent des opportunités pour tous ceux qui souhaitent participer et investir en immobilier. L'un des moyens les plus connus pour rendre l'investissement immobilier plus accessible s'est concrétisé via les SCPI et tous ces avantages d'investir théoriquement dans un portefeuille diversifié géré par des professionnels, en limitant les risques.

**Neo-SCPI.** Une alternative aux « SCPI traditionnelles » est l'arrivée de « SCPI de nouvelle génération », qui chercheraient à se démarquer, entre autres, par une distribution plus digitalisée et un coût d'entrée plus faible avec des prix de parts moins élevés et une réduction des frais. Dans le paysage des nouvelles propositions, nous trouvons des acteurs comme Iroko et Moniwan, parmi d'autres.

Dans une démarche d'innovation, certaines « Neo » SCPI tentent également d'élargir leur spectre d'investissement au-delà des marchés résidentiels, bureaux et commerces, dans des actifs de santé, en logistique, résidences étudiantes, etc. Ces nouvelles offres intègrent progressivement des critères ESG dans leur politique d'investissement pour prioriser les projets à moindre impact environnemental et plus fort impact social. En effet, les dernières réglementations étant plus exigeantes, elles contribuent à l'appropriation des pratiques ESG par les gestionnaires d'actifs.

**Private equity.** D'autre part, généralement réservé aux investisseurs institutionnels et aux particuliers plus fortunés, le *Private Equity* immobilier cherche pareillement à se démocratiser. A titre d'exemple, la plateforme Openstone donne un accès simplifié à partir de 10 000€ à de grands fonds partenaires tels que BlackRock, des fonds dont normalement les montants d'investissement démarrent à plusieurs millions d'euros.

**Crowdfunding.** Une autre manière de démocratiser l'investissement immobilier, depuis quelques années déjà, est le crowdfunding qui s'est créé une voie pour permettre à certains d'investir mais aussi de collaborer au financement de projets immobiliers majoritairement orientés vers le résidentiel. Des plateformes en crowdfunding immobilier donnent la possibilité d'investir

<sup>1</sup> Site internet : [lianaka.com](https://lianaka.com)

<sup>2</sup> Site internet : [createam.fr](https://createam.fr)

en quelques clics et à partir seulement de quelques euros dans des projets immobiliers choisis directement par l'investisseur qui a le contrôle sur sa stratégie d'investissement. Victimes de leur succès, de projets immobiliers sont financés par la foule en quelques minutes une fois mis en ligne.

Les derniers baromètres de Financement Participatif France (FPF) nous dévoilent que le crowdfunding immobilier en France représente une grande partie de la collecte globale de ce mode de financement soit plus de 2/3 en 2022, puis en recul en 2023 mais à un peu plus de 55% de celle-ci<sup>3</sup>. Cette diminution pourrait s'expliquer en partie par la conjoncture économique qui a renforcé la prudence des investisseurs en raison de la hausse des taux d'intérêt et l'inflation.

Malgré ce repli, le crowdfunding immobilier reste un marché très dynamique qui propose des rendements attractifs car comportant plus de risques en lien aux actifs qu'il finance (retard de livraison, dépassement de budget, etc.) et à la réalité économique. Investir dans le crowdfunding immobilier a de plus un impact positif puisqu'il contribue au développement économique local. Le dernier baromètre de FPF constate une dynamique qui se renforce dans le financement de projets d'amélioration de la performance énergétique et de rénovation des actifs de centre-ville, alors que les opérations en promotion immobilière pure sont actuellement en retrait.

**Immobilier fractionné.** Le dernier baromètre FPF indique également que les premières opérations d'immobilier fractionné représentent 2% du financement participatif dans le secteur. L'immobilier fractionné, une forme de croisement entre les SCPI et le crowdfunding immobilier, explore une autre façon de rendre accessible l'investissement dans la pierre par de petits montants. Plusieurs offres de ce type ont vu le jour ces derniers temps et cherchent encore leur modèle et à se faire une place dans le marché.

Deux modèles ressortent principalement : l'obligataire et le partage de revenus. Le principe est l'achat et la mise en location d'un bien immobilier grâce à une collecte de fonds auprès des investisseurs qui perçoivent des

revenus locatifs et une possible plus-value à la revente du bien. Il est important de noter que l'investisseur n'est pas véritablement propriétaire d'une partie du bien mais qu'il en détient des titres financiers.

**Blockchain.** Introduisant le concept de tokenisation immobilière, quelques plateformes d'investissement en immobilier fractionné vont encore plus loin en se servant de la blockchain pour ajouter une dimension technologique additionnelle. Cela comprend le processus de transformation des parts d'un actif immobilier en « *tokens* » ou jetons numériques sur une blockchain pour faciliter l'investissement, la liquidité et la gestion d'actifs. L'une des références dans ce marché, d'origine américaine, est RealT qui propose d'investir dans des biens immobiliers tokenisés via la blockchain Ethereum.

Au-delà des utilités de la blockchain dans l'investissement immobilier, elle présente des avantages dans la gestion de la maintenance des bâtiments. En créant un actif numérique unique pour chaque immeuble et ses composants, et en le déployant sur la blockchain, la proptech Magma via sa plateforme collaborative permet à ses parties prenantes (fournisseurs de services, locataires, property et facility managers) de valider et de partager de manière sécurisée toutes les informations et documents relatifs à un bâtiment. En termes de durabilité, cela rend plus efficace la surveillance de la performance énergétique et des émissions de CO<sup>2</sup> des bâtiments.

## Le digital au service de la décarbonation

En réponse à la problématique de réduction de l'impact environnemental de l'immobilier, le secteur voit émerger de nouveaux outils pour faire face aux challenges de décarbonation. Predibat by Sitowie, une solution pour les gestionnaires d'actifs immobiliers, intègre la data et la science pour optimiser les plans de travaux. En tenant compte de l'énergie, du carbone, du risque climatique et de la vétusté, Predibat aide à maximiser l'efficacité des investissements tout en respectant les contraintes réglementaires, économiques et environnementales.

<sup>3</sup> <https://financeparticipative.org/le-crowdfunding-se-maintient-au-dessus-des-2-milliards-deuros-collectes/>

Dans une autre approche de décarbonation par l'optimisation de la consommation énergétique des bâtiments, le géostockage peut être associé à d'autres sources d'énergie comme les panneaux solaires et les pompes à chaleur aérothermiques. Accenta profite de la technologie du géostockage combinée de l'IA pour optimiser les cycles de stockage et ajuster les consommations selon le comportement du bâtiment.

**Accompagnement dans l'ESG.** En complément du décret tertiaire et des différentes exigences d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, les réglementations CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) et SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) imposent aux entreprises, y compris celles de l'immobilier, de fournir des informations plus transparentes sur leurs impacts ESG défilant la mise en place des systèmes de collecte et vérification des données ESG. Plusieurs startups de la finance durable et de l'immobilier se sont lancées dans cet accompagnement de collecte d'informations, d'aide à l'analyse et de reporting ESG pour les grandes entreprises du secteur.

En dépit des difficultés auxquelles pourraient faire face les grands acteurs de l'immobilier pour rester en conformité avec les dernières réglementations, ces solutions offrent aussi des opportunités pour la création de valeur grâce à une meilleure compréhension de la situation des bâtiments. Des immeubles moins énergivores et mieux pilotés par les données, qui optimisent les coûts d'entretien et la planification de travaux tout en améliorant le confort de l'occupant ; avec comme résultat un portefeuille immobilier mieux valorisé.

## Des résultats prometteurs

Le récent Baromètre 2024 - Performance économique et sociale des startups et fonds de capital-risque français - élaboré par France Digitale et EY<sup>4</sup>, signale que 53% des fonds de Venture Capital financent des startups dans la transition environnementale et 40% privilégient également les développements en IA.

Le marché de l'immobilier poursuit donc sa transformation et corrobore ce regard particulier qu'ont les investisseurs sur les proptechs qui proposent des solutions pour faire face aux nouvelles réglementations environnementales et de réduction de l'empreinte carbone.

Du côté des startups, ce dernier baromètre reflète que 70% d'entre elles considèrent l'IA comme un levier de croissance. Ce dernier constat, nous préconise la possible recherche d'autres cas d'usage de l'IA dans les différentes industries dont l'immobilier, qui pourraient nous amener à de nouvelles innovations à moyen et long terme. Finance Innovation a de quoi être optimiste !

<sup>4</sup> <https://francedigitale.org/publications/barometre-2024>