

Les start-up transforment l'industrie immobilière

Étude / Bilan / Rapport

Par **Batinfo** le 11/06/18



Source : **Les Échos Études**

Dans leur dernière publication, Les Echos Etudes se sont penchés en détail sur le marché français des Real Estech (qui, dans le périmètre choisi pour l'étude, comprend les Contech, start-up technologiques liées à la conception, au chantier de construction ou de rénovation d'un bien immobilier, et les Proptech, start-up liées à la commercialisation, gestion et utilisation d'un bien immobilier).

Les sociétés technologiques de l'immobilier déjà bien ancrées dans le paysage français

Les Real Estech sont aujourd'hui une réalité économique en France. En témoigne le fait que la majorité des multinationales du bâtiment et de la promotion immobilière aient investi dans diverses start-up Contech ou Proptech, dont elles détiennent a minima des parts minoritaires ou avec lesquelles elles ont noué des partenariats commerciaux. Aujourd'hui, plus de 400 TPE et plus d'une dizaine de PME françaises combinent des technologies telles que réalité virtuelle, réalité augmentée, internet des objets, science algorithmique, traitement de masses de données, blockchain, drones, ... pour éditer des applications et outils technologiques, souvent collaboratifs, permettant gains de temps, efficacité, coûts de transaction et qualité de service à toutes les étapes de la chaîne de valeur immobilière.

Un modèle économique qui fait ses preuves

Dans la construction, les Contech se développent à partir de fondamentaux solides : elles agissent le plus souvent sur un périmètre mondial (bénéficiant de fait de la forte croissance de l'immobilier en Afrique et en Asie) et elles proposent des expertises pointues, à partir de savoir-faire technologiques très différenciant d'un acteur à l'autre. Elles vont par ailleurs bénéficier de la prochaine vague d'innovations technologiques après 2020 (imprimante 4D, puissance accrue des technologies de Big Data, convergence des technologies de réalité digitale,...). Certaines Contech françaises sont déjà des PME de taille significative, telles Finalcad ou HabX.

Les Proptech quant à elles répondent à une évolution sociétale forte. De ce point de vue, leur modèle économique, rentable si l'on en juge par les performances des leaders anglosaxons, s'inscrit durablement dans le paysage et va bouleverser la filière immobilière. Notamment, certaines plateformes à frais de service fixes remettront en cause le mode de calcul des honoraires d'agence.

6 licornes anglosaxonnes concentrent 75% des levées de fonds à l'échelle mondiale

En 2017, plus de 12 milliards d'euros ont été levés mondialement pour financer les Real Estech. Ce chiffre masque toutefois une particularité : six licornes (Wework, Katerra, Opendoor, Compass, Houzz, Zoopla) concentrent 75% de ces investissements, et environ 40% des levées de fonds ont été réalisées par Softbank. Une moindre performance de ces licornes pourrait donc déclencher, de par leur poids capitalistique relatif, un séisme financier dans l'ensemble de la filière...

Par ailleurs, on observe un écart de 1 à 100 entre les levées de fonds des Real Estech françaises et leurs équivalentes britanniques et américaines. Or, la rentabilité des Proptech repose en partie sur l'effet volume, nécessitant de fait des investissements marketing de masse, ce que des levées de fonds de 1 à 2 M€ ne permettent pas... L'arrivée prochaine sur le marché français de Proptech anglosaxonnes disposant déjà d'une marque à forte notoriété et d'une force de frappe marketing

(comme par exemple Opendoor ou Nextdoor) pourrait ainsi entraîner la disparition de startups françaises qui souffrent d'une forte surcapacité et fragmentation de l'offre, et se différencient peu entre elles. A court terme, un grand nombre est ainsi menacé de faillite, tandis que quelques champions émergeront, disposant de moyens marketings significatifs et d'une offre plus différenciante.

Un scénario déjà vu dans d'autres secteurs avec l'arrivée d'Uber ou de Airbnb : deux marques fortes qui ont éclipsé des plateformes qui proposaient des services comparables basés sur le même modèle économique, mais sans le buzz...

Les Real Estech vont provoquer des convergences entre filières...

Mais les futurs leaders viendront également d'autres filières : ceux maîtrisant déjà les outils de Big data ou de la traçabilité des transactions, ou développant déjà des applications de services du quotidien, ou encore spécialistes des outils collaboratifs... Les entrants potentiels sont nombreux et peuvent venir autant de la grande distribution, du secteur de l'ameublement, de la banque, de l'assurance, de l'édition d'outils collaboratifs, de l'industrie du voyage et du tourisme (Airbnb fut en réalité la première Proptech), des télécoms... Beaucoup sont susceptibles de devenir des acteurs majeurs de la Real Estech, avec une offre globale couvrant tous les besoins liés à la vie quotidienne de l'occupant d'un bien immobilier.