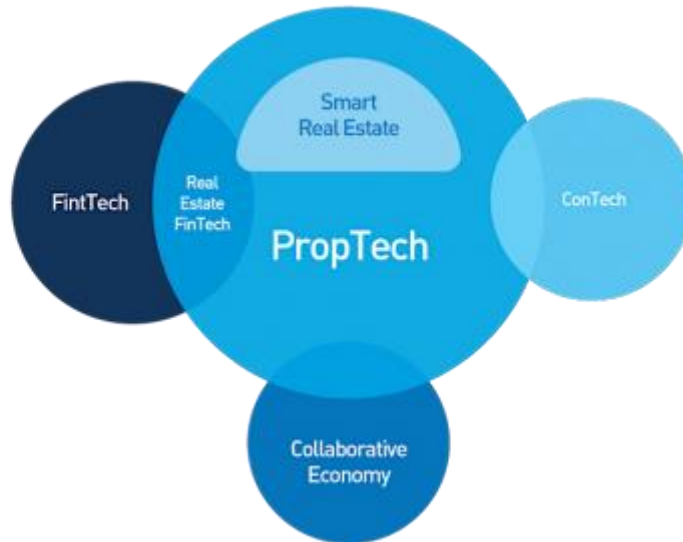


Comment les Contech et les PropTech transforment l'industrie immobilière ?

PropTech Market



- Les Echos Etudes se sont penchés sur le marché français des Real Estech. L'étude met notamment en perspective le poids des licornes anglo-saxonnes et le défi que celles-ci représentent pour l'industrie immobilière française.

L'étude a choisi le périmètre des Contech et des PropTech. Les Contech sont des start-ups technologiques liées à la conception, au chantier de construction ou de rénovation d'un bien immobilier. Les PropTech sont des start-ups liées à la commercialisation, gestion et utilisation d'un bien immobilier.

Les sociétés technologiques de l'immobilier dans le paysage français

Les Real Estech sont aujourd'hui une réalité économique en France. D'ailleurs, un label Real Estech, a été lancé en début d'année avec pour mission de fédérer l'ensemble des acteurs de la filière de l'immobilier autour de la question de l'innovation. L'organisme rassemble 400 start-up, qui représentent près de 3 500 emplois. Au-delà de la question du financement, **le label Real Estech entend renforcer la place des start-up françaises sur la scène internationale. Seules 5% d'entre-elles font plus de 20% de leur chiffre d'affaires en dehors de la France.**

« La majorité des multinationales du bâtiment et de la promotion immobilière ont investi dans diverses start-ups Contech ou PropTech, dont elles détiennent a minima des parts minoritaires ou avec lesquelles elles ont noué des partenariats commerciaux », indique Sabrina TIPHANEUX, Directrice du pôle BTP – Immobilier et auteur de l'étude.

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.

Les Contech agissent le plus souvent sur un périmètre mondial

Dans la construction, les Contech agissent le plus souvent sur un périmètre mondial bénéficiant de fait de la forte croissance de l'immobilier en Afrique et en Asie. 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 répondent à une évolution sociétale forte

Le modèle économique des Proptech, rentable si l'on en juge par les performances des leaders anglo-saxons, 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 anglo-saxonnes 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 anglo-saxonnes 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 », commente Sabrina TIPHANEAUX.

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, 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.

Source : www.lesechos.fr