

1. Qu'est-ce que la Real Estech ?

1.1	Contours du marché et périmètre de l'étude	24
1.2	Comment l'écosystème technologique, macro-économique et sociologique a-t-il favorisé l'émergence de la Real Estech ?	38
1.3	Caractéristiques économiques des différents segments	51
1.4	Un écosystème désormais bien ancré dans le paysage français	58



1. Qu'est-ce que la Real Estech ?

1.2. Comment l'écosystème technologique, macro-économique et sociologique a-t-il favorisé l'émergence de la Real Estech ?

Moteur fondamental de l'économie mondiale, l'industrie immobilière souffre depuis plusieurs décennies d'un certain nombre de « pain points » qui favorisent l'émergence de nouveaux modèles

L'industrie immobilière est un moteur fondamental de l'économie mondiale



Construction¹ =

- 6% du PIB mondial
- 200 millions d'emplois dans le Monde

En France² :

- 126 milliards € HT de travaux par an : 2 fois l'activité banque et assurance, 50% de l'activité industrielle
- 410 000 entreprises. 1,5 millions d'emplois



Commercialisation/ Gestion¹ =

- 13% du PIB France
- 5 milliards € d'honoraires de transactions chaque année
- Logement = 1^{er} poste de dépenses des ménages

La filière, dont la productivité stagne, a amorcé tardivement sa mutation numérique



Construction³ = Baisse de la productivité horaire : **-6%** sur 20 ans, comparé à **+87%** pour le secteur manufacturier



Les projets BTP enregistrent en moyenne un retard de livraison de l'ordre de 20% et un dépassement de budget de 80%³. Gâchis, révisions, reconstructions = 1/3 du coût total d'un ouvrage⁴



Selon l'indice McKinsey, le secteur de la Construction est l'un des moins digitalisés à ce jour, comparé à d'autres filières. La commercialisation est plus avancée, mais encore insuffisamment dans un contexte où 93% des acheteurs commencent leurs recherches sur Internet...

A horizon 30 ans, la filière fait face à un besoin colossal de capacité



Population mondiale
(en milliards d'individus) :



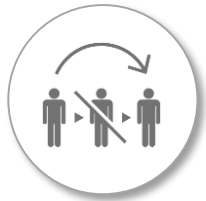
Une croissance démographique qui nécessitera la construction d'environ 1000 bâtiments par jour. Ceci concerne principalement l'Afrique et l'Asie, toutefois le besoin de productivité qu'il impliquera amènera de nouveaux process métier et des avancées technologiques qui ne se limiteront pas aux marchés locaux => C'est l'ensemble de la filière, à échelle mondiale, qui est amenée à se transformer.

1 = multiples sources, 2 = source FFB, 3 = source McKinsey, 4 = source Gartner

1. Qu'est-ce que la Real Estech ?

1.2. Comment l'écosystème technologique, macro-économique et sociologique a-t-il favorisé l'émergence de la Real Estech ?

En aval de la chaîne de valeur, au-delà de « l'Uberisation » du secteur, l'émergence des Proptech répond à une évolution comportementale des utilisateurs



Désintermédiation

L'utilisateur est habitué à la désintermédiation (encore appelée « Uberisation »). Si « De Particulier à Particulier » a toujours existé dans l'immobilier, la modernisation du design des sites Web et les multiples fonctionnalités que permettent le Big Data et la Blockchain renforcent l'attractivité des transactions C2C et la digitalisation des process B2C.



Un autre rapport à la propriété

L'utilisateur a un nouveau rapport au bien immobilier : propriétaire, il est prêt à mettre son bien en location tout en louant lui-même un autre lieu pendant ce temps, il déménage plus souvent, échange son appartement, le partage, ...

Cette évolution exige une expérience client qualitative à chaque transaction ainsi qu'une plus grande fluidité des process achat/ vente/ location

=> Le futur propriétaire ou locataire est devenu un véritable « consommateur »



Co-living, Coworking...

Banalisation de modes de vie en communauté. Si la colocation existe depuis longtemps, aujourd'hui certains projets immobiliers ciblent d'emblée l'économie du partage, avec pièces de vie communes, l'espace de vie privée étant limité à la chambre et la salle de bains. Une sorte de pension de famille revisitée...

Le monde du travail évolue lui aussi, et la progression des modèles de type free lance, home office, ou encore l'éclosion de startups favorisent la création d'espaces de coworking.

De statutaire, l'immobilier évolue vers un bien de consommation. Le cycle économique s'en trouve transformé : exigence de flexibilité, réactivité, adaptabilité, ...

1.2. Comment l'écosystème technologique, macro-économique et sociologique a-t-il favorisé l'émergence de la Real Estech ?

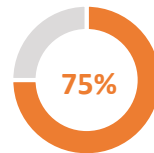
Sur le plan technologique, le Building Information Modeling (BIM) fut la première révolution numérique dans le BTP

Le BIM évolue en fonction des avancées technologiques, passant de la « 2D » à la « 6D »

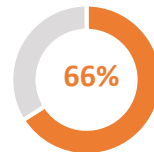
Le BIM (Building Information Modeling, encore appelé Building Information Management) est un logiciel, développé le plus souvent par de gros éditeurs IT (Autodesk par exemple) et parfois associé à des outils collaboratifs, ayant pour objectif l'optimisation du processus de conception, construction et gestion de chantier.

Né dans les années 70, initialement dédié à la modélisation 2D puis 3D, il intègre progressivement les nouveaux outils technologiques. On parle désormais de BIM 6-D, lequel associe à la 3D des innovations telles que le planning de chantier, la maîtrise des coûts, les données environnementales... L'étape suivante est le « BIM connecté »

Les gains de productivité qu'il génère ont favorisé son adoption par la profession



75% des entreprises ayant adopté le BIM ont enregistré des gains d'efficacité¹ : réduction de la durée des chantiers, délais respectés, économies (sur la consommation de papier et de matériau de chantier par exemple)



Aujourd'hui, 2/3 des entreprises françaises ont adopté le BIM, partiellement ou complètement, dans la phase de construction²

Principalement utilisé en amont de la chaîne de valeur, son utilisation se développe progressivement en aval

Aujourd'hui, le BIM est principalement utilisé en amont de la chaîne de valeur, par les architectes et bureaux d'études.



Seules 50% des entreprises françaises l'utilisent en aval, lors de la réalisation du chantier².

La prochaine phase de développement du BIM consistera à généraliser son usage à la phase de construction, ce que propose l'offre Finalcad et ce que le BIM 6-D et le BIM connecté accéléreront.

Selon Finalcad, il faut « mettre des bottes au BIM », à savoir le faire sortir du bureau d'études

¹ = source McKinsey Quarterly Review

² = source enquête FINALCAD mars 2017