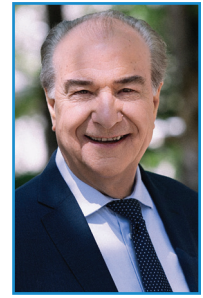


# IA ET IMMOBILIER : SURPRISES À TOUS LES ÉTAGES



**Guy Marty**  
Président d'honneur, IEIF  
Fondateur, Pierrepapier.fr

Quand on évoque les impacts de l'IA sur l'immobilier, on pense immédiatement aux données, les fameux « data », et à la puissance des algorithmes. L'horizon s'ouvre : pour la construction, l'investissement, la gestion, les transactions, l'intermédiation, la valorisation... même des façons de faire et des performances dont on n'osait rêver, vont devenir réalité.

Mais qui peut sérieusement imaginer que l'IA soit seulement le prolongement du digital, en quelque sorte son aboutissement absolu ? C'est la dynamique des grandes ruptures technologiques. On découvre d'abord le champ merveilleux des nouvelles possibilités dans le monde que l'on connaît. Puis des mutations inattendues s'imposent, et le monde lui-même bascule.

Essayons deux pistes. D'abord la comparaison entre marché financier et marché immobilier. Traditionnellement, la supériorité du financier se définissait en quelques mots : marché centralisé, information abondante et partagée, formation des prix presque en continu. Hors d'atteinte pour l'immobilier. Avec des IA pouvant consulter en quelques secondes des milliards de données, a-t-on encore besoin d'un marché centralisé ? Et l'immobilier n'est-il pas en train de se diriger vers une information parfaitement partagée et une valorisation de tous les instants ? Le changement n'est pas seulement quantitatif, c'est un changement de nature. Un degré de plus, et l'eau devient vapeur... À quoi ressembleront les échanges, les métiers, les pratiques, dans cet immobilier différent ?

Ce qui suggère une seconde piste. L'une des caractéristiques majeures de l'immobilier a toujours été l'asymétrie de l'information. Entre un particulier voulant acquérir un appartement, et l'agent qui conduit cette transaction, l'inégalité est flagrante. Inégalité d'information, sur le marché, sur la réglementation, sur les outils financiers. Inégalité d'expérience aussi. Aujourd'hui, ou demain, chaque particulier sera accompagné d'un super avocat - super agent immobilier -

...

super banquier qu'il aura consulté en moins d'une heure. On pourrait donner un exemple similaire avec le locataire d'un parc social qui, face à un simple problème de fuite, mobilisera les meilleurs avocats de la place pour demander réparation. Si l'asymétrie de l'information disparaît, et dans l'information il y a aussi l'expérience, quel sera demain le rôle ou la légitimité des professionnels ? C'est tout un univers en voie de se réinventer.

Au cœur des ruptures, il y a des surprises. Le monde ne sera plus comme avant. Les professionnels d'aujourd'hui vont accompagner ce basculement à la fois formidable et terrifiant. Peut-être le sport que nous devons tous pratiquer est le surf ! Savoir que l'on ne contrôle pas la vague, mais apprendre à y tracer son chemin.

