



Xavier Lépine
Président de l'IEIF

De la destruction créatrice... au bénéfice du bien commun

La maîtrise de la donnée est essentielle... c'est la doxa qui nous gouverne de plus en plus. Pour autant si la digitalisation et la numérisation vont bon train, dans le domaine de l'immobilier le traitement de la data aujourd'hui est à ce qui nous attend demain ce qu'est le chemin vicinal à l'autoroute. Beaucoup d'informations sont collectées mais restent idiosyncrasiques au niveau de chaque bien et ne sont encore que très peu échangées et valorisées par l'ensemble des parties prenantes.

Dans le monde de demain ce n'est pas l'autoroute de l'information qui nous attend mais celui de l'intelligence partagée. L'open source est né il y a un peu plus de 20 ans dans le monde de l'informatique, il a permis l'incroyable développement des logiciels (et des milliers de nouveaux acteurs dans tous les domaines au détriment de quelques historiques) et d'internet, et il n'a fallu que 10 ans pour que l'open data fasse son apparition et permette les gigantesques gains de productivité que nous connaissons dans la majorité des secteurs économiques. C'est aussi grâce à ce partage de l'information que la technologie et l'intelligence artificielle s'imposent non seulement dans les secteurs traditionnels de l'économie mais et peut être surtout dans le domaine de la santé ; sans l'open data, le vaccin contre le coronavirus n'aurait jamais été inventé en l'espace de quelques mois, cet open data, non seulement est essentiel pour la santé mais il est également très rentable pour les acteurs qui le maîtrise !

On entend souvent dire que la crise sanitaire accélère les tendances déjà amorcées depuis quelques années notamment dans deux domaines : le télé-travail rendu possible grâce à la technologie et le développement d'une économie verte, plus économe et responsable.

Personnellement je pense que nous avons vécu en 1 an, l'équivalent de 10 ans de changements sociétaux sous trois aspects fondamentaux : le 'remote', un monde plus incertain, un monde technologique. Le « remote » ce sera un à 2 jours de télé-travail ou du travail hors de « son bureau » par semaine (y compris une guerre des talents, le facteur limitant de certaines sociétés étant avant de trouver des talents « locaux ») ; corollairement c'est 3 à 4 jours chez soi. D'un monde où l'efficacité prévalait, l'incertitude est devenue notre lot commun que ce soit en matière sociale, sanitaire comme financière avec l'impact planétaire de l'endettement covid qui vient s'ajouter à celui de l'évolution de l'économie carbonée vers une économie durable... et qui est plus adapté pour répondre à ces défis que les acteurs de la technologie ?

L'immobilier est particulièrement concerné par ces évolutions du fait de son intensité capitalistique élevée conjuguée à une faible transparence des données ; nous n'en sommes qu'aux prémices de ces impacts et les enjeux sont systémiques. Nous allons vivre dans l'immobilier un big bang équivalent à celui du Big Bang dans les marchés financiers des années 80.

L'impact intra sectoriel c'est une dispersion massive des capitaux en forme de K. Tous les acteurs de la chaîne immobilière sont concernés et les datas,

leur accessibilité, leur transparence permettront de répondre à ces défis. L'organisation sociale du travail a muté du fait de la généralisation du télé-travail (1 à 2 jours resteront), et l'impact est juste négativement gigantesque sur le besoin de m² de bureaux classiques, les services à l'intérieur des bureaux, le rôle des tiers lieux, le logement (les services associés), le commerce, les transports et la logistique. Les transferts de capitaux seront massifs aux bénéficiaires de certains et... au détriment d'autres qui bien souvent sont les acteurs historiques vivant d'une rente de situation et qui se feront disrupter s'ils ne participent pas à cette révolution. La destruction créatrice va battre son plein.

Le big data de l'immobilier, pour les constructeurs et les promoteurs c'est la connaissance partagée des meilleures pratiques en matière d'efficacité environnementale mais aussi celle de l'évolution des besoins des investisseurs et des utilisateurs. Ce sera également faciliter la reconversion totale ou partielle des immeubles dans les usages (bureaux, logements, services, résidences...) mais également dans le modèle économique et cela par une conception à l'origine mais également la connaissance partagée de ces possibilités. Le big data de l'immobilier pour l'investisseur, le promoteur, le potentiel utilisateur, c'est la connaissance instantanée et exhaustive des conditions d'occupation des immeubles (quelles entreprises occupent, durée et conditions résiduelle des baux), les taux de vacances, les possibilités de construction (à l'instar de ce qui existe pour Manhattan où en cliquant sur un immeuble ou un terrain on a l'exhaustivité des informations y compris le PLU). C'est aussi des développements utilisant l'intelligence artificielle (et donc du big data) pour anticiper les évolutions des besoins et des prix (à l'instar de ce que fait Vectuel). Un marché plus transparent donc plus efficient, une meilleure allocation du capital et donc in fine au bénéfice de plus grand nombre y compris de la planète.

La blockchain qui non seulement facilitera, sécurisera et réduira les coûts de transaction mais également permettra la tokenisation des grands immeubles tertiaires comme résidentiels et donc une efficacité beaucoup plus grande des capitaux : réduction des coûts de frottement mais surtout une allocation optimum des facteurs de risque. Quand on achète des actions d'une société cotée, on n'achète pas toute la société (et on n'a pas besoin de voir toute la comptabilité !), mais la quotité que l'on souhaite dans le cadre d'une construction de portefeuille en s'exposant aux différents facteurs de risque ; dans le cadre de l'immobilier, ces facteurs de risques sont géographiques, qualitatifs, locatifs (occupé avec bail à X années, Vefa en blanc etc...) le risque immobilier paye une surprime de faible liquidité... in fine au détriment de toutes les parties. Les datas sont ainsi au cœur de la mutation accélérée que nous vivons. Les enjeux de ces mutations sont bien évidemment économiques et financiers mais également sociaux, sociétaux et environnementaux.

Tous les acteurs de la filière sont concernés par les datas et doivent se mobiliser pour une meilleure efficacité au service du bien commun : le secteur public (aménagement du territoire, transition écologique, logement, régulateur des marchés de capitaux...), les élus locaux et nationaux, les constructeurs, les promoteurs, les investisseurs, les utilisateurs ... les GAFAs... et tout l'éco-système qui gravite autour de ce secteur clé. Qui dit se mobiliser dit investir... un gros acteur de l'immobilier, Gouvernement... ou un GAFAs, un consortium ... l'avenir nous le dira !