

LE TEMPS



La société immobilière Mobimo voit le Flon comm
© L

SUISSE 4.0

Immobilier: c'est la numérisation à tous les étages

La pierre suisse traverse une transformation peu visible mais sans précédent. Les nouvelles technologies vont inciter propriétaire, gérance et locataires à changer de rôle

4 minutes de lecture

Immobilier Suisse 4.0

Servan Peca

Publié mardi 20 février 2018 à 16:00, modifié mercredi 21 février 2018 à 13:00.

La pierre ne pouvait pas rester étanche. Le marché immobilier a beau être lent à la réaction, il est lui aussi inondé de toutes parts par les innovations technologiques. «Longtemps, la seule voie numérique que l'immobilier a empruntée, c'était les annonces en ligne», s'amuse Anthony Collé. Mais aujourd'hui, le fondateur de Domicim, désormais président de Fundim, le reconnaît: les lignes bougent. Les initiatives se multiplient. «Aucun grand disrupteur n'est venu bouleverser le secteur. Pour l'instant. Car la question n'est pas «si», mais plutôt «quand» il interviendra.»

La numérisation touche tous les échelons de la chaîne. «C'est une vague inévitable et lorsqu'elle se retirera, les côtes ne seront plus les mêmes», confirme Marc Pointet. Lors d'une conférence organisée par la SVIT School au Musée olympique, début février, le directeur de Mobimo en Suisse romande a commencé par révéler une information qui ne trompe pas: la société immobilière, propriétaire du quartier du Flon à Lausanne, a récemment créé un poste de CDO, pour *chief digital officer*.

Lire aussi: Les bâtisseurs se lancent dans l'e-immobilier

Les rôles vont changer

Son cahier des charges, poursuit Marc Pointet, traverse l'entreprise de part en part. Il est responsable de la stratégie numérique de gestion du patrimoine de Mobimo: la transmission d'informations, l'intégration des partenaires et des clients ou encore la gestion intelligente des bâtiments.

« C'est tout l'écosystème qui est à repenser. Le rôle de chaque intervenant dans la chaîne est remis en question » — Olivier Dessauges, responsable des placements immobiliers à La Vaudoise

Ce descriptif de poste est exemplaire. Si la numérisation de l'immobilier n'a pour l'instant rien de spectaculaire, elle intervient surtout dans les processus et les systèmes de gestion, et elle vise souvent à améliorer les échanges entre propriétaires, gérances et locataires.

Portail en ligne pour annoncer les incidents dans une habitation, applications mobiles, visite et état des lieux virtuels, conclusion automatique du bail... La numérisation, et les possibilités qu'elle offre, n'est pas sans poser un certain nombre de défis aux acteurs de l'immobilier. «Elle va redéfinir les rôles de chacun, et notamment celui des gérances», résume Olivier Dessauges. «Il y a un mot d'ordre, poursuit le responsable des placements immobiliers à La Vaudoise: connaître les locataires. En période de pénurie, on a pu avoir tendance à négliger ceux qui, au final, génèrent nos revenus. C'est tout l'écosystème qui est à repenser. Le rôle de chaque intervenant dans la chaîne est remis en question.»

Des dizaines d'idées émergent

Il y a aussi des initiatives disparates qui, si elles se généralisent et/ou se multiplient, sont susceptibles de bouleverser le métier. Dans une étude publiée en fin d'année dernière, Credit Suisse s'est intéressé au phénomène des proptechs (diminutif de Property Technology). Dans le pays, comme chez nos voisins, des dizaines de start-up se créent et proposent de nouvelles manières d'envisager le métier. Dans leur immense majorité, ces sociétés comptent entre un et cinq employés.

En Suisse romande, c'est par exemple le cas la start-up genevoise SwissLending, qui est en train de transposer le crowdfunding, plus précisément le crowdlending, dans le secteur de l'immobilier. Le principe? Mettre en lien promoteurs en quête de fonds propres et investisseurs à la recherche de nouvelles solutions d'investissements, résume le fondateur de la société Dominique Goy. Concrètement, les levées de fonds servent de financement complémentaire à celui des banques et permettent aux promoteurs d'améliorer la gestion de flux de trésorerie nécessaire pour leurs différents projets de construction.

Pour l'heure, cette alternative d'investissement s'adresse principalement aux institutionnels et aux particuliers fortunés. «Elle connaît aussi un certain succès auprès des professionnels de l'immobilier eux-mêmes», sourit cet ancien de JPMorgan et de Lombard Odier. En 2017, SwissLending a réalisé une douzaine de transactions pour un montant de 21 millions de francs. Et les volumes continuent d'augmenter. A terme, et à condition que la réglementation s'assouplisse, Dominique Goy projette d'ouvrir sa plateforme à des investisseurs privés.

Une appli qui fait gérance

Issue de l'EPFL, la start-up Neho propose, elle, une plateforme pour les propriétaires cherchant à vendre un bien. Son argument? Le tout en un, qui permettrait de réduire par trois (de 3 à 1%) les commissions versées aux intermédiaires.

Dans un autre ordre d'idées, à Cully (VD), il y a aussi la société Ebail. L'idée de son fondateur, Julian Bruno: une application de gestion immobilière qui doit permettre aux propriétaires particuliers de se passer des services d'une gérance. «Il existe de nombreux logiciels pour les professionnels, mais aucun n'est adapté aux privés», explique-t-il. En ligne depuis mi-novembre, le logiciel coûte quelques dizaines de francs par mois, en fonction du nombre d'objets à gérer (appartement, commerce, place de parc...).

Il permet à un bailleur de gérer les tâches relatives à une location, comme l'établissement d'un contrat de bail, d'une résiliation ou l'établissement d'un décompte de chauffage. Ce logiciel peut aussi être destiné à des petites régies ou fiduciaires, précise son fondateur, qui s'est associé à la société informatique Wavemind, sise au Y-Parc, à Yverdon-les-Bains.

Lire également: Isabelle Hering: «Un locataire peut refuser la collecte et l'utilisation de ses données»

Pour l'heure, Ebail compte treize abonnés. Cette année, une déclinaison pour tablette devrait être lancée. Et «si [son] développement se passe comme prévu», une application pour smartphone sera disponible en 2019.

D'ici là, la blockchain, les ICO et d'autres disrupteurs en puissance auront sans aucun doute fait leur entrée dans le bâtiment.

Servan Peca
@letemps

Journaliste et co-chef de la rubrique Eco/finance
