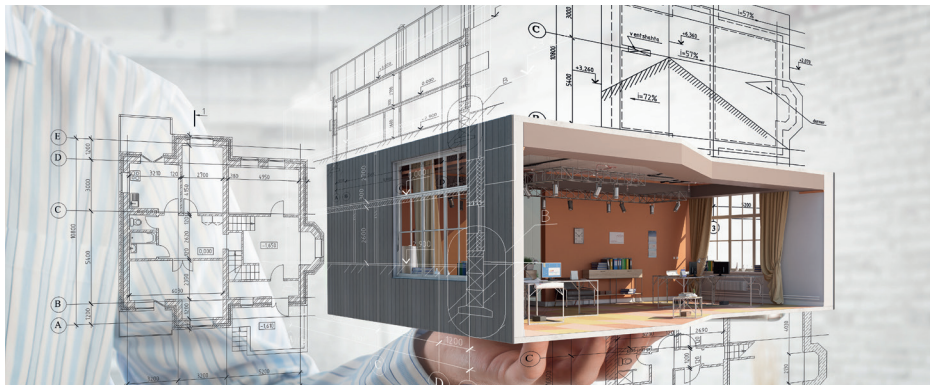


# LES START UPS TRANSFORMENT L'INDUSTRIE IMMOBILIERE



## Qui sont les prochaines licornes françaises ?

*Dans leur dernière publication, Les Echos Etudes se sont penchés en détail sur le marché français des Real Estech (qui, dans le périmètre choisi pour l'étude, comprend les Contech, start-ups technologiques liées à la conception, au chantier de construction ou de rénovation d'un bien immobilier, et les Proptech, start-ups liées à la commercialisation, gestion et utilisation d'un bien immobilier). L'étude met notamment en perspective le poids des licornes anglosaxonnes et le défi que celles-ci représentent pour l'industrie immobilière française.*

### Les sociétés technologiques de l'immobilier déjà bien ancrées dans le paysage français

Les Real Estech sont aujourd'hui une réalité économique en France. En témoigne le fait que la majorité des multinationales du bâtiment et de la promotion immobilière aient 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. 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.

### Un modèle économique qui fait ses preuves

Dans la construction, les Contech se développent à partir de fondamentaux solides : elles agissent le plus souvent sur un périmètre mondial (bénéficiant de fait de la forte croissance de l'immobilier en Afrique et en Asie) et 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 quant à elles répondent à une évolution sociétale forte. De ce point de vue, leur modèle économique, rentable si l'on en juge par les performances des leaders anglosaxons, 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 anglosaxonnes 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 des fonds de 1 à 2 M€ ne permettent pas... L'arrivée prochaine sur le marché français de Proptech anglosaxonnes 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. A court terme, un grand nombre est ainsi menacé de faillite, tandis que quelques champions émergeront, disposant de moyens marketings significatifs et d'une offre plus différenciante.

Un scénario déjà vu dans d'autres secteurs avec l'arrivée d'Uber ou de Airbnb : deux marques fortes qui ont éclipsé des plateformes qui proposaient des services comparables basés sur le même modèle économique, mais sans le buzz...

### 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 (Airbnb fut en réalité la première Proptech), 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.

La quasi-totalité des Proptech françaises est **20 à 100** fois moins capitalisée que leurs concurrentes anglosaxonnes.

# MARCHÉ DES PROPTech 3 CHIFFRES À CONNAÎTRE

2 M€

▶ La taille moyenne des levées de fonds des Proptech Françaises



Les proptech Françaises sont 20 à 100 fois moins capitalisées que leurs concurrentes anglosaxonnes

Source : Les Echos Etudes

54 %

▶ La part de WeWork dans le montant total levé par les Proptech dans le monde



6 licornes ont concentré 75 % des investissements totaux (WeWork, Kattera, Opendoor, Compass, Houzz, Zoopla)

Source : Les Echos Etudes

10 %

▶ La part qui sera captée par les Proptech sur le marché immobilier\* en France à l'horizon 2025



\* Part dans le total des transactions immobilières et gestion locative

Source : Les Echos Etudes

powered by  
**PIKTOCHART**

## SOMMAIRE DE L'ÉTUDE

### QUELLES OPPORTUNITÉS SUR LE MARCHÉ DES REAL ESTECH EN FRANCE ?

#### 01 Qu'est-ce que la Real Estech ?

Contours du marché et périmètre de l'étude

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

Caractéristiques économiques des différents segments

Un écosystème désormais bien ancré dans le paysage français

#### 02 Une arène concurrentielle amenée à se restructurer

Une arène concurrentielle qui révèle des faiblesses structurelles

Exemples de start-ups françaises et leurs équivalents anglo-saxons

Des acteurs français sous-capitalisés face à de potentiels nouveaux entrants

Entre éclatement de la bulle des PropTech « Commercialisation » et entrée des licornes anglosaxonnes sur le marché français, le paysage va se restructurer

#### 03 Impact des mutations technologiques et sociétales à venir

La deuxième vague d'innovations qui impactera la Real Estech

Les mutations sociétales n'en sont qu'à leurs débuts...

La deuxième vague d'innovations qui impactera la Real Estech

#### 04 Attractivité et facteurs clés de succès des différents segments de la Real Estech

Impact des différents facteurs externes sur les segments de la Real Estech

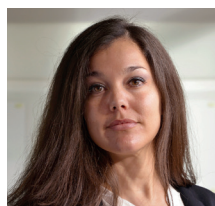
Facteurs clés de succès des différents segments

#### 05 Evolution du marché à horizon 2025

Potentiel de marché des différents segments de la Real Estech

Scénario d'évolution de l'arène concurrentielle

Les défis de la Real Estech française : ressources humaines et investissements



#### L' AUTEUR Sabrina TIPHANEAUX

Directrice du pôle BTP - Immobilier  
stiphaneaux@lesechos.fr

" La reprise mondiale de l'immobilier résidentiel post « subprime » reste relativement discrète, mais surtout irrégulière selon les pays. Une disparité qui entraîne la mise en place par les autorités locales de dispositifs restrictifs, ou à l'instar incitatifs selon les nécessités. Avec une hausse probable des taux d'intérêts dans les années à venir, quel visage aura le marché immobilier en France et à l'international à l'horizon 2020 ? Une activité en pleine ébullition qui verra très certainement naître de nouveaux modèles économiques."

**VOUS SOUHAITEZ RECEVOIR L'ÉTUDE, CONTACTEZ LE :**

**Service Client :** tél. 01 49 53 63 00 ou par mail : [etudes@lesechos.fr](mailto:etudes@lesechos.fr)

**Service Presse :** Charlotte SAIMAN tél. 01 87 39 76 35 ou par

mail : [csaiman@lesechos.fr](mailto:csaiman@lesechos.fr)

**Les Echos**ÉTUDES