

Quel impact de la data dans l'immobilier d'entreprise ? (ORIE)

Actualités > Territoires Publié le 07/07/2022 à 14:00 Lecture 4 min



© lassedesignen / Fotolia

Dans une étude, l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (**ORIE**) s'est intéressé à l'impact de la data, mais surtout aux gains que les acteurs de l'immobilier pourraient tirer de son utilisation. Différents axes de travail ont été identifiés par l'ORIE.

Le premier concerne le marketing digital et les stratégies commerciales.

Dans ce domaine, le secteur de l'immobilier a évolué très rapidement grâce au Big Data. La possibilité de mieux tracer les parcours clients, de profiler les prospects et les vendeurs potentiels, constitue un moyen d'améliorer les performances d'une entreprise. Des logiciels existent pour traiter cette data qui vient d'horizons variés : presse, annonces légales, open data, etc. Cependant, l'ORIE souligne que « l'axe d'amélioration du marketing digital repose sur le manque de standardisation et de mise en commun des bases clientes au sein d'une même société et de ses filiales. »

Par ailleurs, les données relatives aux territoires — qui concernent la population, l'urbanisme, l'environnement, les transports (...) —, se caractérisent par une très grande hétérogénéité et de gros volumes. Ces dernières années, la data territoriale s'est développée et a été appuyée par la loi pour une République numérique de 2016 qui a pour but d'amorcer la transition numérique. « Mais de nouveaux acteurs, autres que les pouvoirs publics, collectent de la donnée territoriale, relève l'ORIE. Les réseaux sociaux, les plates-formes numériques de services, de mobilité ou d'hébergement disposent de données géographiques qu'ils collectent en continu et stockent, et qui pourraient être pertinentes dans la compréhension des territoires. »

Quel impact sur les métiers ?

Dans ce contexte, l'ORIE s'est penché sur l'impact de la data sur les métiers de l'immobilier. Pour l'Observatoire, la majorité des innovations en immobilier d'entreprise se concentrent sur la phase de construction de l'immeuble. « L'accumulation de données permettra dans les métiers de la construction une meilleure communication et

organisation grâce à la création de plateformes globales. L'automatisation permettra d'alléger la pression sur la main d'œuvre et d'introduire de la prédictibilité tout au long du chantier grâce à de nouvelles technologies utilisant la data comme une maquette BIM. (...). »

Plus globalement, dans la promotion, la data développera surtout « la recherche foncière (avec la multiplication des bases en open data), l'amélioration du processus de vente (avec visualisation/visite virtuelle) et un pricing beaucoup plus juste et adapté », indique l'ORIE. Concernant l'exploitation, la data permettra d'améliorer la relation avec les occupants avec pour objectif de ne plus traiter uniquement avec le représentant du preneur, mais de traiter de manière directe avec celui-ci.

La maintenance prédictive révolutionnera également l'immobilier car les interventions sur l'équipement ne seront plus programmées mais seront réalisées seulement en fonction des besoins ponctuels, c'est-à-dire en suivant des indicateurs de dysfonctionnement et en anticipation de l'usure réelle, assure l'ORIE, qui ajoute : « La commercialisation et les transactions vont aussi se transformer de manière positive avec la data. L'usage des données de qualité va en effet permettre une meilleure prévision du marché et une meilleure captation du client. »

En outre, concernant la gestion d'actifs, les métiers seront surtout impactés par la RSE et l'ISR dont les mesures pourront être améliorées dans le domaine de la construction et du respect d'indicateurs de performances partagés. Les métiers de l'investissement se transformeront, grâce à une meilleure prévision de marché, de meilleures stratégies d'investissement et de pilotage de portefeuilles.

« Ces innovations ne seront possibles sans quelques facteurs accélérateurs tels que l'augmentation des fichiers en open data, le développement des proptechs et de la technologie, une meilleure collaboration des acteurs passant par des réglementations et une standardisation structurant la donnée de façon obligatoire. En 2011, une étude de [l'association Fidji](#) et [Mazars](#) avait estimé les coûts de la non-opérabilité à 3,5€/m² par an pour les investisseurs », conclut l'ORIE.

Dans le cadre de cette étude, l'ORIE a dispensé différentes préconisations pour tirer des gains de l'utilisation de la data dans l'immobilier. Elles sont disponibles dans un document ci-joint.