

PROPTECH ET INNOVATION DANS L'IMMOBILIER

Juin 2021



SOMMAIRE

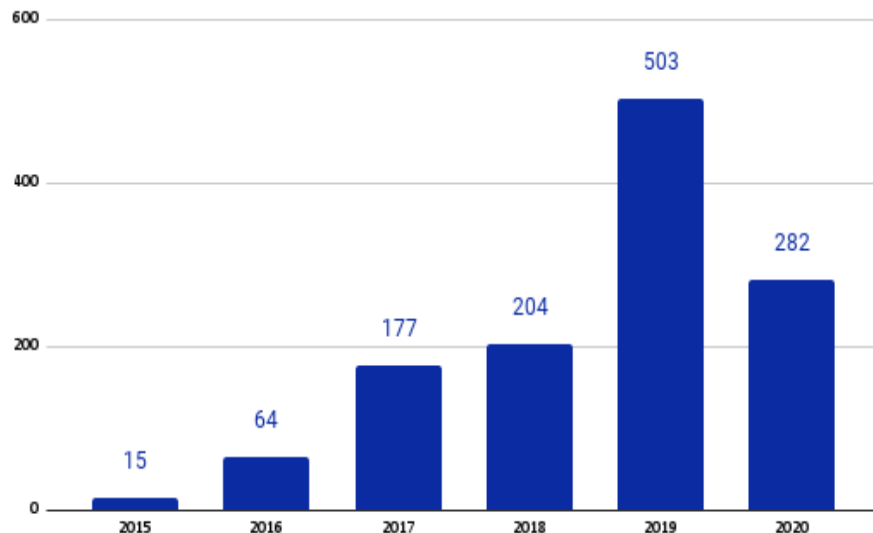
- 1 Périmètre de l'étude
- 2 Chiffres clés et tendances en France en 2020
- 3 Chiffres clés et tendances en Île de France en 2020
- 4 Panorama Proptech France 2021
- 5 Synthèse des interviews
- 6 Témoignages d'experts du secteur
- 7 À propos de Klein Blue et du Crédit Agricole d'Ile de France

PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

- Ce document réalisé par **Klein Blue** en partenariat avec le **Crédit Agricole d'Ile de France** est une étude de l'écosystème PropTech en France, avec un zoom sur l'Ile de France.
- Il a été conçu **à partir de la plateforme de veille Klein Blue** et **d'interviews d'experts** du secteur de l'immobilier issus de grands groupes et de startups.
- Les **536 acteurs** de ce panorama sont classés selon leur catégorie principale, à savoir :
 - Conception et construction (142)
 - Financement et investissement (63)
 - Recherche et transaction (111)
 - Gestion et opérations (102)
 - Bâtiments et maisons connectés (47)
 - Vie et travail (71)

CHIFFRES CLÉS ET TENDANCES DES PROPTECHS EN FRANCE EN 2020

Evolution du montant des levées de fonds des Proptechs françaises
(en millions d'euros)



Principales tendances observées

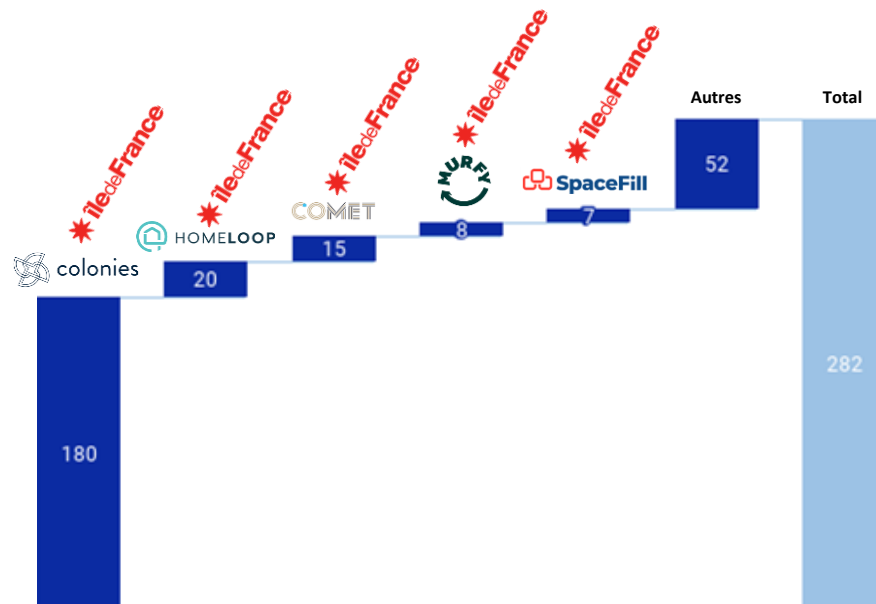
- En 2020, les Proptechs françaises ont levé un total de **282m€** (vs 503m€ en 2019) pour **39 opérations** (vs 47 en 2019). La proptech française connaît donc une baisse de 44% des flux de financement entre 2019 et 2020. Cette baisse s'explique notamment par l'impact de la crise de la Covid-19 et la méga levée de fonds de Meero en 2019 (205m€).
- Le ticket moyen en 2020 s'élève à **7,2m€** vs 11m€ en 2019.
- **7 Proptechs** ont été **rachetées** en 2020 par des groupes français et étrangers. A noter, le rachat de SpaceMaker par AutoDesk et de HomaData par Wüest Partner.
- Parmi les sous-catégories de la Proptech, les startups de **vie et travail** sont les plus actives en termes de levées de fonds avec **211,4m€** levés soit 75% du montant total des investissements notamment grâce à Colonies (180m€).

CHIFFRES CLÉS ET TENDANCES DES PROPTechs EN ÎLE DE FRANCE EN 2020

Principales tendances observées

- La Proptech est très implantée en Île de France. Sur les **535 startups** répertoriées sur la plateforme, **308** d'entre elles sont **originaires d'Île de France** soit 58%.
- Les Proptechs franciliennes occupent une place primordiale dans les investissements puisqu'elles représentent **2/3 des opérations** de levées de fonds (26 opérations de startups franciliennes contre 13 de startups hors Île de France).
- En termes de montant levé, l'Île de France monopolise la quasi-totalité des investissements reçus avec **266m€** de fonds levés sur un total de **282m€** soit une proportion de **94%**.
- Les **5 plus grosses levées** de fonds en France en 2020 ont été réalisées par des **Proptechs franciliennes** (Colonies, Homeloop, Comet Meetings, Murfy, SpaceFill).

Levées de fonds en France en 2020 (en millions d'euros)





FINANCEMENT ET INVESTISSEMENT

Rachetées		

RECHERCHE ET TRANSACTION

Rachetées				

GESTION ET OPÉRATIONS

Rachetées				

CONCEPTION ET CONSTRUCTION

Rachetées					

BÂTIMENTS CONNECTÉS

Rachetées	

VIE ET TRAVAIL

Rachetées		

SYNTHÈSE DES INTERVIEWS (1/2)



CONCEPTION ET CONSTRUCTION

Enjeu environnemental

L'immobilier, 1er émetteur de carbone au monde, a jusqu'à 2050 pour se plier aux réglementations de la Vision Neutralité carbone 2050.

Nouveauté et traçabilité des matériaux

La combinaison de ces deux éléments devient indispensable pour construire de manière durable tout en maîtrisant les coûts.

Technologies de construction

Drônes, capture de la réalité virtuelle, photogrammétrie... ces nouvelles technologies de construction permettent de simplifier et d'accélérer les processus de construction.

Exode vers la maison individuelle

La crise sanitaire a accentué chez les particuliers le besoin de se sentir bien dans son habitat et d'avoir de plus grands espaces.



FINANCEMENT ET INVESTISSEMENT

Courtage en crédit en ligne

La fermeture temporaire des agences de courtage a favorisé le recours au courtage en crédit en ligne.

Les startups telle que Pretto ou bien Helloprêt ont profité de cette dynamique pour se développer.



RECHERCHE ET TRANSACTION

Agences nouvelle génération

Les agences nouvelle génération se développent notamment avec le principe de commission fixe.

Innovation métier

Les agences immobilières se digitalisent avec des innovations dans les process et les métiers. Par exemple, les visites virtuelles, la signature électronique, la connexion des outils entre eux permettent de faciliter le métier d'agent et de se débarrasser de lourdeurs principalement administratives.

Nouveaux acteurs hors immobilier

Des acteurs provenant de secteurs non immobiliers ont développé leurs propres solutions : le Crédit Agricole d'Ile de France s'est notamment lancé dans l'agrégation d'annonces de locations immobilières avec Ma Future Location.

SYNTHÈSE DES INTERVIEWS (2/2)



GESTION ET OPÉRATIONS

“Plateformisation” de la gestion

De nombreuses startups proposent désormais des plateformes permettant de centraliser les informations et d’automatiser les tâches, à l’image de Kaliz pour la gestion locative et Homeland pour la gestion du syndic.

Solutions de garantie locative

La garantie locative se développe notamment à travers des partenariats entre proptechs et acteurs historiques, comme Cautioneo avec le Crédit Agricole d’Île de France.



BÂTIMENTS CONNECTÉS

Les données au service des acteurs de l’immobilier

Entre le contrôle de la qualité de l’air, l’amélioration de la performance énergétique, la maintenance et la gestion des bâtiments, le bâtiment permet de nouveaux usages.

Une technologie prête, une adoption lente

De nombreux outils de connexion du bâtiment existent et sont employés dans le cas de constructions neuves. Cependant, les solutions destinées à l’exploitation des bâtiments ne sont que très peu adoptées.



VIE ET TRAVAIL

Flex Office

La proportion de bureaux flexibles est passée de 0,5% en 2019 à 3% en 2021 et devrait continuer son ascension et atteindre en 2025 les 20%.

Qualité de Vie au Travail

La culture d’entreprise, l’importance du confort, les espaces de détente et la prise en compte du télétravail transforment les critères de la location de bureaux.

TENDANCES D'INNOVATION ET PRINCIPAUX ENJEUX (1/2)

Guillaume Lechapelays

Head of Strategic Partnerships Europe –
Papernest



« La proptech connaît actuellement trois principaux courants d'innovations :

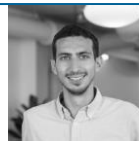
Innovations des processus et des métiers à l'image du développement de la signature électronique, des visites virtuelles...

Innovations relatives aux services à l'image de la garantie locative ou de l'aide à l'emménagement que de plus en plus de professionnels proposent.

Innovations de disruption des modèles avec l'émergence de réseaux de mandataires, de commissions fixes, de pure players,... »

Mehdi Dziri

Directeur général -
Bureaux à partager



« Les entreprises évoluant très vite de nos jours, de nouvelles contraintes émergent et entraînent un **élargissement de l'éventail des solutions** proposées au delà des baux traditionnels et du coworking notamment grâce au **développement des espaces de travail flexibles**. Cette année a boosté le recours au flex office ! »

Guillaume Lafont

Co-CEO -
Vizcab



« L'enjeu immobilier est double aujourd'hui avec à la fois la **révolution digitale** et la **révolution environnementale**.

L'immobilier représentant à la fois le plus gros asset au monde et le secteur le plus émetteur de carbone, son rôle est primordiale au niveau environnemental. »

TENDANCES D'INNOVATION ET PRINCIPAUX ENJEUX (2/2)

Guillaume Bazouin
Head of Startup and
Intrapreneurship Programs –
Léonard (Groupe VINCI)



« Il y a une convergence de plusieurs facteurs, notamment liés à la société et aux coûts, qui poussent les acteurs de la proptech à l'innovation. Parmi ces innovations, on note le déploiement de **technologies de construction** comme les drones, les captures de la réalité en temps réel ou la photogrammétrie, ainsi que l'exploration auprès de la **construction hors site**. »

Naoufel Darkaoui
Chargé d'innovation -
Eiffage Immobilier



« La proptech transforme la chaîne de valeur de l'immobilier dans la recherche et le choix du foncier ainsi que par le biais des différents services apportés aux occupants d'immeubles et de bureaux. On observe des tendances liées à l'évolution des usages des occupants vis-à-vis du bâtiment qui devient un véritable espace de vie. Parmi elles, de nombreuses solutions de **domotique**, de **réalité augmentée** ou encore de **data science** sur les données des bâtiments émergent. »

COLLABORATION GRANDS GROUPES ET PROPTECHS (1/2)

Guillaume Lechapelays

Head of Strategic Partnerships Europe –
Papernest



« Les corporates accueillent désormais plutôt bien les solutions apportées par l'écosystème startup. Les **opportunités de rencontre** entre ces deux types d'acteurs se sont multipliées ces dernières années notamment avec l'organisation de **salons** et de **webinaires** tels que le Rent, avec la création de **hubs** tels que la French PropTech ou bien d'**incubateurs spécialisés**. »

Nathalie Mourlon

Directrice Générale Adjointe –
Crédit Agricole d'Ile de France



« L'ouverture des données ouvre la voie à l'intervention de nouveaux acteurs, startup et proptech. Notre rôle ? Les sourcer, stimuler leur développement, **intégrer leur offre à haute valeur ajoutée pour nos clients**. Ces nouvelles synergies nous font gagner en agilité, réactivité et innovation disruptive. En échange, **la banque apporte à ses partenaires la crédibilité et le chiffre d'affaires** nécessaires pour se développer. »

Patrick Fichou

Fondateur & CEO –
Hxperience



« Portées par la révolution numérique qui touche le monde du bâtiment et de l'immobilier, les collaborations entre startup et grands groupes se sont nettement accélérées ces dernières années. Si d'un point de vue technique, les solutions de bâtiments connectés et services associés ont connu une véritable avancée, le **facteur humain** et la **gestion du changement** restent encore le **principal frein à l'adoption massive de ces nouvelles solutions technologiques**. »

COLLABORATION GRANDS GROUPES ET PROPTECHS (2/2)

Guillaume Bazouin
Head of Startup and
Intrapreneurship Programs –
Léonard (Groupe VINCI)



« **Il est important que les startups de la Proptech comprennent bien les dynamiques des clients visés**, les promoteurs, les constructeurs et les bureaux d'étude ayant des process et des méthodes d'achat très différents. C'est au disrupteur de s'adapter au disrupté et non pas l'inverse. »

Rémi De Laveaucoupet
Directeur des projets Startup et
Proptech, notamment Gustave
Bonconseil -
Crédit Agricole d'Ile de France



« **Grands groupes et startups, continuons à travailler main dans la main**: les startups nous apportent leur savoir-faire et de notre côté nous leur proposons une visibilité accrue. Cette démarche d'open-innovation irrigue désormais toute l'entreprise et les collaborateurs ont bien souvent le réflexe d'aller regarder sur Internet si des startups peuvent potentiellement répondre à un nouveau besoin client identifié. »

Naoufel Darkaoui
Chargé d'innovation -
Eiffage Immobilier



« Les Proptechs que nous avons pu rencontrer ont une **vision nouvelle** et sont portées par la volonté de réinventer le secteur. Elles sont souvent jeunes structurellement et cherchent à faire évoluer leur offre grâce aux retours et ressentis client afin de s'accorder pleinement avec le marché. Eiffage se positionne en tant que **contributeur** à cette évolution dans l'optique de **créer une relation de gagnant-gagnant-gagnant pour la start-up, pour nous et surtout pour l'utilisateur final : l'habitant.** »

ÉVOLUTION DU SECTEUR ET PERSPECTIVES (1/2)

Nathalie Murlon

Directrice Générale Adjointe –
Crédit Agricole d'Île de France



« L'immobilier est une préoccupation majeure pour nos clients et nous inspire beaucoup. On ne répond pas à ces problématiques en proposant simplement un crédit. Nous nous sommes donc associés à l'Institut Paris Région pour créer notre site « **Où acheter en Île-de-France** ». Nous avons également lancé « **Gustave Bon conseil** », un home-planner qui accompagne les Franciliens à chaque étape de leur projet immobilier et les deux grandes nouveautés sont « **Ma Future Location** », un agrégateur d'annonces de locations immobilières avec de nombreux services associés, et « **Mon espace immo** ». »

Guillaume Lafont

Co-CEO -
Vizcab



« La vision neutralité carbone à l'horizon 2050 va amener les acteurs à transformer leur façon de construire. **Abandonner les effets d'annonce** et se fixer des objectifs concrets devient urgent et indispensable malgré les efforts que cela peut engendrer. »

Mehdi Dziri

Directeur général -
Bureaux à partager



« A l'avenir, le secteur de la proptech sera amené à développer des **solutions de plus en plus hybrides**. La recherche de bureau, par exemple, deviendra un projet collaboratif participant à la culture d'entreprise et n'inclura plus uniquement le chef d'entreprise mais l'ensemble de l'équipe. »

ÉVOLUTION DU SECTEUR ET PERSPECTIVES (2/2)

Patrick Fichou

Fondateur & CEO –
Hxperience



« Après la multiplication des bâtiments connectés nativement lors de leur construction, ce courant devrait se poursuivre sur le parc existant lors des phases d'**exploitation des bâtiments**, la demande des résidents pour le digital étant de plus en plus récurrente et l'aspect environnemental de plus en plus présent. »

Yann Depoys

Directeur Général –
Hemea



« D'un point de vue général, la proptech et l'agence immobilière vont connaître de réels changements en particulier avec l'**arrivée de nouvelles agences** aux modèles économiques moins coûteux et aux services plus digitalisés à l'image d'Hosman. Pour la rénovation, le marché, très fragmenté aujourd'hui, devrait voir émerger des acteurs de référence qui rationaliseront le secteur. »

PRÉSENTATION DE KLEIN BLUE

Klein Blue combine une **plateforme de veille** innovation et d'insights stratégiques avec des **prestations de conseil en innovation**.



MARKET INTELLIGENCE

Une plateforme pour suivre les tendances, la stratégie des concurrents et les startups innovantes.



CONSEIL

Des missions de conseil pour accélérer votre innovation stratégique



CLUB

Des évènements avec des contenus d'experts entre décideurs et startups



MARKET RESEARCH

Des études thématiques dédiées à l'innovation : Fintech, Insurtech, E-santé, Proptech...

À PROPOS DE KLEIN BLUE

Nous contacter à propos de cette étude :



Salim ECHOUKRY



Emma SIX



Irène FONTIMPE



hello@kleinblue.fr



+33 1 42 66 64 88



www.kleinblue.fr



83, rue La Fayette
75009 Paris



À PROPOS DU CRÉDIT AGRICOLE D'ILE DE FRANCE



Île de
France

Le Crédit Agricole d'Île de France est l'une des 39 Caisses régionales du Crédit Agricole, première du Groupe par les encours gérés.

La Caisse régionale s'étend sur 7 départements et 4 cantons de l'Oise. Bancassureur présent sur tous les marchés, le Crédit Agricole d'Île de France offre un réseau et des services adaptés à chaque clientèle.

L'OPEN INNOVATION AU CRÉDIT AGRICOLE D'ILE DE FRANCE :

Depuis 2017, de nombreux partenariats avec des start-up ont vu le jour dans une démarche de co-crédation de services à destination de nos clients. L'open innovation, au cœur des projets de la Caisse régionale, est un véritable levier de différenciation et de performance.



400

start-up rencontrées
depuis 2017



70

Partenariats et projets
d'open innovation



Parmi eux figure un accès collaboratif à la plateforme Klein Blue

Quelques informations clés sur le Crédit Agricole d'Île de France :

- Une identité coopérative et mutualiste
- Une raison d'être : « **Agir chaque jour dans l'intérêt de nos clients et de notre territoire** »
- Un soutien à l'économie régionale fort
- **1 570 000** clients, dont près de 400 000 sociétaires
- Un modèle de distribution **100% humain 100% digital** avec **275** agences réparties sur l'ensemble du territoire francilien et de nombreux canaux digitaux
- Un fonds de dotation Crédit Agricole d'Île de France Mécénat

Pour en savoir plus : <https://ca-paris.com/>

