



Abo Immobilier

La vague numérique va simplifier le contact avec les régies

Le marché de la proptech (property technology) semble déjà proche de la saturation. Mais l'innovation apporte de nouveaux gains d'efficacité dans les agences immobilières.



Philippe Rodrik

Publié: 04.10.2020, 17h24

0 commentaire



Un technicien au travail pour réparer une chaudière électrique dans une salle de bains

Getty Images

Biotech, medtech, fintech sont des branches déjà bien ancrées dans l'économie virtuelle, depuis la fin des années 90. L'immobilier, lui, a connu un nouveau dynamisme, dès 2010, avec la proptech, la technologie au service de la propriété. De premiers signes de saturation se font certes sentir sur ce marché disputé par environ 270 entreprises spécialisées en Suisse (chiffres Credit Suisse). Et si des volontés de résistance existent, les innovations se poursuivent. Elles s'illustrent sous la forme d'une digitalisation croissante des échanges entre locataires et régies.

«Certains secteurs de la proptech paraissent déjà mûrs pour une phase de consolidation», vient d'annoncer Credit Suisse dans son «Swiss Proptech Report 2020». Les entreprises exploitant des plateformes vouées aux ventes et aux acquisitions se révéleraient parmi les plus exposées. Sur le Net, les rassemblements de forces d'investissement lié à la pierre ont aussi connu des développements mémorables en Suisse romande. Par exemple avec le genevois Foxtone.

En 2014 sont apparus les spécialistes de la gérance d'immeuble digitalisée. À l'instar d'Allthings. Après avoir atteint un véritable rayonnement international, l'essoufflement de cette firme bâloise, avoué en février, a donc surpris. Sur le site spécialisé domblick.eu, Stefan Zanetti, patron et fondateur de la société, a confirmé qu'il devait se séparer d'un tiers de son personnel. Allthings a compté jusqu'à 90 collaborateurs l'an dernier.

Plus d'embouteillages au téléphone

Aujourd'hui, la proptech helvétique tend à se renforcer dans un champ plus restreint de la gérance d'immeuble. Des acteurs cherchent à faire valoir une offre centrée avant tout sur les relations directes entre régies et locataires. Leurs logiciels assurent notamment une gestion, aussi centralisée que transparente, des demandes d'intervention de plombiers, chauffagistes ou autres électriciens. Les soucis d'embouteillages et d'horaires, aux réceptions téléphoniques, sont désormais révolus!

À cela s'ajoute la numérisation d'une multitude de tâches administratives, répétées à l'envi dans toutes les agences immobilières, pour chaque objet loué. Qu'il s'agisse d'états des lieux de sortie ou d'entrée, voire de la conclusion des contrats de bail

eux-mêmes. Ces formalités s'effectuent de plus en plus en dégainant des tablettes, enregistrant les données nécessaires plus rapidement et plus lisiblement que des stylos sur un papier. Chaque dossier électronique peut en outre contenir des clichés immédiats sur les points litigieux: une fuite d'eau, des parquets endommagés ou une isolation déficiente sur un cadre de fenêtre.

Les économies à attendre? Elles restent encore théoriques: «Après un an d'intégration dans nos services, le logiciel d'un fournisseur lausannois ne nous permet pas de prévoir des réductions dans nos coûts. Nous ne nous préparons en effet pas à des diminutions d'effectifs, indique Thierry Naz, administrateur de l'agence immobilière genevoise Régie Bory & Cie. Notre personnel dispose cependant de plus de temps pour assumer des tâches à valeur ajoutée.»

**«Une réduction des frais de gestion,
dans le domaine immobilier,
profiterait directement aux assurés actifs
et pensionnés des caisses de retraite»**

Yves-Marie Hostettler, représentant romand de l'Association suisse des institutions de prévoyance professionnelle

Gagner du temps grâce à la digitalisation, libérer des ressources humaines au profit d'activités à forte valeur ajoutée: cet objectif retient de plus en plus l'attention dans les régies. «Nous pensons par exemple aux conseils à nos clients, les propriétaires, pour les travaux de rénovation visant des économies d'énergie. Ou sur les subventions accordées dans ce domaine. N'oublions pas non plus les gains de temps, propices aux conseils en courtage (ndlr: facilitation des transactions), domaine où le contact humain et le réseau des courtiers se révèlent toujours fondamentaux. Globalement, il s'agit de valorisation de patrimoine», précise Frédéric Dovat, secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI).

De leur côté, les propriétaires ne sont pas moins intéressés par une numérisation croissante dans les agences immobilières, susceptibles d'abaisser les coûts de la gestion d'immeuble. «Cela profiterait directement aux assurés actifs et pensionnés des caisses de retraite», estime le représentant romand de l'Association suisse des institutions de prévoyance professionnelle (ASIP), Yves-Marie Hostettler. Un gros propriétaire immobilier, comme Vaudoise Assurances, encourage lui-même vivement ses régies partenaires sur la voie de la digitalisation: «Mais nous constatons une plus grande retenue, en Suisse romande, dans la mise en œuvre de solutions digitales.»

Avertissement de l'Asloca

À l'intention des locataires, Christian Dandrès, juriste à l'Association suisse des locataires (Asloca), reconnaît que son organisation n'a pas encore abordé, avec les régies et les propriétaires, la question très attendue des effets d'une numérisation accrue sur l'évolution des charges d'exploitation d'un immeuble: «Il s'agit d'un des critères déterminants, comme l'indice suisse des prix à la consommation ou le taux hypothécaire de référence, pour pouvoir justifier une baisse de loyer.»

Le conseiller national socialiste prévient d'ailleurs les propriétaires: «Si les progrès de la digitalisation dans les régies conduisent des propriétaires à solliciter, dans une logique strictement commerciale, des frais de gestion moins élevés, nous saurons rappeler aux caisses de pension et aux fondations de droit public d'en faire profiter les locataires.»



**Tribune
de Genève**