

Z#BRE

AVIS D'EXPERT
25 juillet 2023

Révolution des usages de l'immobilier tertiaire : Quelles leçons à tirer de l'industrie automobile ?

Très anciens, caractérisés par des modèles économiques ayant peu évolué durant de nombreuses années du fait de fortes barrières à l'entrée, et peu touchés par le numérique sauf dans leur processus de production et de distribution : à bien y regarder, l'immobilier de bureau et l'industrie automobile ont plus de points communs qu'il n'y paraît.



Tout le monde reconnaîtra qu'aujourd'hui, l'industrie automobile est engagée dans une transformation des usages, à présent directement impactée par le numérique qui permet l'apparition de nouveaux modèles économiques de mobilité. Si les produits conservent un visage et un usage presque identiques à ceux d'antan, le secteur n'en demeure pas moins engagé dans une rupture profonde de modèle.

Malgré quelques années de décalage, le parallèle avec l'immobilier tertiaire s'impose de lui-même. Le secteur automobile, en à peine 25 ans (soit une génération), est passé d'une logique de possession du véhicule à une logique d'usage et de mobilité multi-modale, des réseaux de concessionnaires aux sites spécialisés, de modèles économiques linéaires (Achat, entretien, kilomètres parcourus, revente) à la consommation à la distance parcourue.

Tout porte à croire que, dans les prochaines années, la consommation d'espaces de bureaux se fera en fonction des besoins du moment, du mois, de l'année et du type d'usage, le tout à la faveur de l'apparition de modèles économiques très différents. Comme dans la plupart des secteurs d'activité, les technologies du numérique et la mise à disposition de datas nourrissent cette transformation des usages et des modèles.

Pour l'automobile, les premières data ont servi à améliorer la productivité et parfois la qualité de la fabrication. Dans l'immobilier, les BIM (Building Information Modeling) et GMAO (Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur) ont permis cette optimisation en modélisant les bâtiments et leurs processus de fabrication et d'exploitation. Les datas ont contribué ensuite à améliorer la maintenance des véhicules (Prise OBD-On Board Diagnostic) tout comme la GTB (Gestion Technique du Bâtiment) permet de mieux comprendre le fonctionnement du bâtiment afin de favoriser son maintien en conditions opérationnelles.

Aujourd'hui, ce sont les usages de l'automobile qui « consomment » de la data en générant des données de géolocalisation et de partage de véhicules. Ces données combinées à d'autres données, techniques celles-ci, comme la consommation ou l'état du véhicule permettent d'accéder à une nouvelle dimension : l'approche prédictive des usages. Déjà

Relations Presse Immobilier – Galivel & Associés

Sébastien Matar / Carol Galivel – 01.41.05.02.02 / 06.09.05.48.63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

largement utilisées dans le monde aéronautique, ces technologies et ces modèles deviennent de plus en plus répandus dans l'automobile, et se font déjà jour dans l'immobilier tertiaire.

De fait, c'est en combinant toutes ces données, désormais collectables et agréables grâce à l'internet des objets via des capteurs pouvant être déployés rapidement et sans travaux lourds à l'échelle de vastes espaces tertiaires, tels que ceux qu'utilise Z#BRE pour fournir à ses entreprises clientes les clés pour mieux appréhender les usages et les consommations d'énergies de leurs espaces (bureaux, salles de réunions, espaces communs, parkings), qu'on comprend mieux les usages dans la durée et que l'on répondra mieux dans un futur proche à des usages plus spécifiques, au meilleur coût pour les différentes parties prenantes du secteur immobilier. Les conditions sont désormais réunies pour faire, pour de bon, basculer l'immobilier dans une logique de services, tout comme l'automobile a basculé dans une logique de mobilité.

Les immeubles ne deviennent, ne deviendront pas « serviciels » : c'est bien le mètre carré qui devient une composante du service.

Une différence fondamentale oppose, cependant, la sphère de la mobilité à celle de l'immobilier : les composantes du multi modal (Autopartage, bus, train, vélo ...) sont à disposition de l'utilisateur en fonction et à stricte concurrence de son besoin de mobilité du moment, et non l'inverse.

Or, il est très probable que dans un futur proche, ce ne seront pas les services qui seront disponibles, au sens d' « existants », dans un immeuble de bureaux, mais bien le besoin de disposer d'un service global incluant des espaces pour réunir une équipe, partager des idées, recréer du lien social, par exemple.

Cette réalité aura des impacts considérables sur la répartition et la teneur des métiers de ce secteur, et fera très probablement apparaître de nouveaux modèles d'entreprises, comme les opérateurs de services.

Tesla ne sera bientôt plus un industriel de l'automobile, mais une entreprise numérique capable de prendre en charge les besoins de mobilité quel que soit le véhicule, car ils seront tous connectables, tout comme les immeubles.

Alors, quel acteur économique apportera au client final les solutions couvrant l'entièreté de ses besoins : Celui qui fabriquera des voitures, ou celui qui disposera des données et des algorithmes capables de prendre en charge des usages ? La réponse à cette question apparaît plus claire.

Il n'est ni imaginable, ni dans l'ordre des choses qu'il puisse en être autrement dans l'immobilier de bureau.

Mais les maillons historiques de la chaîne de valeur de l'immobilier tertiaire ne disparaîtront pas : cependant, ils devront accepter l'arrivée de nouveaux acteurs du numérique et de la data, offreurs de services numériques, auxquels ils vont se trouver étroitement liés par une relation de codépendance. A ce titre, on peut anticiper, dans l'immobilier tertiaire de ces prochaines années, une forme de « désintermédiation » des acteurs de l'immobilier par ceux du numérique : un signe des temps, et une conséquence logique de la combinaison de facteurs évoquée précédemment (évolution des usages, arrivée de nouvelles technologies à fort potentiel, et apparition de nouveaux modèles économiques).

A propos de :

Z#BRE est une entreprise française créée en 2016, spécialisée dans l'internet des objets et l'Intelligence Artificielle. Elle a développé son expertise métier à partir d'une conviction : la technologie doit avant tout servir les hommes et faciliter les usages. Après une activité consacrée au conseil technique et stratégique pour des grandes entreprises et collectivités locales, elle s'est ensuite spécialisée dans le développement de la première plateforme IoT pour les services connectés capable de déployer tous types de cas d'usages destinés à l'immobilier tertiaire et à l'environnement de travail. Z#BRE s'est vu attribuer le label Solar Impulse qui identifie les solutions durables, efficaces et économiquement rentables.

La société compte aujourd'hui une cinquantaine de clients parmi lesquels Air France, BlaBlaCar, Carrefour, Schlumberger ou encore TFI. Son chiffre d'affaires est multiplié par 2 chaque année, notamment depuis la période Covid et la montée en puissance du télétravail.