



Valls
L'heure de vérité

Le news de l'économie

Challenge

www.challenges.fr

Spécial 60 pages

IMMOBILIER dans votre ville

C'EST REPARTI !

- PRIX ACTUALISÉS QUARTIER PAR QUARTIER • TENDANCE DU MARCHÉ : À LA HAUSSE
- TOUS LES NOUVEAUX SERVICES SUR INTERNET • EMPRUNTS : 20 OFFRES DE TAUX



M 05726 - 467S - F: 3,80 € - RD

EXCLUSIF *L'argus du logement 2016 dans 500 villes de France*



En couverture

Des services immobiliers 2.0

Agences, banques, promoteurs : les trois piliers sur lesquels a reposé le marché du logement pendant très longtemps sont remis en cause par l'arrivée de services et sites très innovants. Tour d'horizon.

Après l'irruption il y a quelques années de sites comme Seloger.com (annonces d'agences), Leboncoin (annonces de particuliers) et Airbnb (locations touristiques) –, le paysage de l'immobilier français est bouleversé aujourd'hui par celle de dizaines de start-up. « Elles veulent changer les règles du jeu avec leurs applis personnalisées et leurs services pointus », explique Hervé Parent, créateur du salon Rent, spécialisé dans les nouvelles technolo-

gies de l'immobilier. « Je préfère parler de digitalisation, qui redonne du pouvoir aux consommateurs, que d'"ubérisation", qui consiste à se passer des professionnels », tempère Sébastien de Lafond, fondateur de Meilleursagents.com, un site qui a réinventé le rapport aux agences immobilières.

Exemple du pouvoir redonné aux consommateurs ? Le site Leboncolocataire.com permet, explique son créateur, Marcien Amougui, grâce à un *matching* façon site de

rencontre, « de savoir, avant même d'emménager, si l'on est fait pour vivre une colocation ensemble ». Autre exemple avec Costockage.fr, le « Airbnb » du stockage. Ce site, astucieux, permet de louer des espaces chez soi à des utilisateurs qui n'ont pas de cave. Et il bénéficie déjà de parrains de valeur : des entrepreneurs à succès comme Anne-Catherine Péchinot (ancienne directrice générale de Homebox.fr) et Thierry Vandewalle (Drivy.com).

Eric Tréguier et Virginie Grolleau

Notre Top-12 des sites immobiliers les plus innovants

Costockage



SON CRÉNEAU Un abri de jardin vide ? Une cave ou une chambre inutilisées ? Ce site se présente comme l'Airbnb du stockage. Créé en juillet 2013 par Mickaël Nadjar et Adam Levy-Zauberman, deux ex-scouts ne sachant où stocker leur matériel de camping, Costockage.fr est accompagné par Anne-Catherine Péchinot (ancienne de Homebox), Jean-Christophe Hermann (Fnac.com) et Thierry Vandewalle (Drivy) depuis sa première levée de fonds. **NOTRE AVIS** Le site a vite séduit des milliers d'utilisateurs, rassurés par une assurance complémentaire (AIG) pour les objets et espaces, portant à 400 000 m³ les surfaces de stockage proposées début 2015 par les propriétaires qui en profitent pour compléter leurs revenus de quelques dizaines ou centaines d'euros par mois. Le site Investir.costockage.fr vient compléter les services de son aîné en donnant des conseils sur la rénovation d'une cave ou la rentabilité d'un parking.

Note d'innovation : 18/20

StayHome



SON CRÉNEAU Ce site permet à des propriétaires qui ont du mal à rembourser les mensualités de leur crédit de céder temporairement leur bien (selon un principe ancien, le Réméré) à un groupe d'investisseurs, qui va percevoir un rendement sous forme de loyer équivalant à environ 6% de sa valeur. « A l'inverse d'une vente aux enchères, ce portage garantit au vendeur de rester sous son toit en tant que locataire », explique Christian Lachaux, cofondateur de Stayhome.fr. Le bien est vendu entre 70 et 80% de sa valeur. Une fois les frais de notaire (7%) et la commission du site (6% environ) déduits, l'ex-propriétaire peut apurer ses dettes et racheter son bien. **NOTRE AVIS** Le montage est sécurisé et intéresse nombre d'assureurs et de banques. Quatre-vingts projets ont déjà été financés. La société ne retient que 20% des dossiers. Fin 2015, elle a levé auprès de plusieurs investisseurs 750 000 euros.

Note d'innovation : 18/20

Orus



SON CRÉNEAU Si la simple vue d'un Code de l'urbanisme vous donne la migraine, Orus peut constituer un remède efficace. A partir des données cadastrales et de la réglementation en vigueur, un algorithme breveté calcule « le gabarit constructible à la parcelle », indique l'un de ses cofondateurs, Jean-Loïc Burguière. En clair : la taille de la maison que vous allez pouvoir construire sur votre terrain ! Le dossier remis comporte une fiche de résultats complétée par une note sur le marché immobilier local et un corpus récapitulatif des règles à respecter. **NOTRE AVIS** Ce service est actuellement disponible dans six villes (Marseille, Nice, Montpellier, Aix-en-Provence, Toulon et Martigues) et doit être étendu, d'ici juillet, à 34 agglomérations, dont Paris. Si le service est surtout destiné aux professionnels et aux collectivités locales, il est accessible aux particuliers pour un coût compris entre 20 et 100 euros.

Note d'innovation : 17/20



Primes Energie



SON CRÉNEAU Il existe déjà pour les travaux d'économie d'énergie les crédits d'impôt et les écoprêts à taux zéro. Mais les Certificats d'économie d'énergie sont moins connus. Ils sont financés par les entreprises polluantes et sont redistribués à ceux, particuliers et entreprises, qui économisent l'énergie. PrimesEnergie.fr permet aux ménages qui réalisent des travaux d'isolation, changent de chaudière, installent des VMC... d'en bénéficier, sous forme d'un versement cash. Astucieux... **NOTRE AVIS** Ce vétéran parmi les start-up du secteur a réussi à se développer en gardant son modèle initial. Il propose une palette de services associés (courtage en travaux, offres de fourniture de gaz) et veut se développer sur le financement des travaux. De nombreux distributeurs traditionnels (Auchan, Leclerc...) offrent des services approchants.

Note d'innovation : 17/20

Mon intérieur sur mesure (Mism-design.com)



SON CRÉNEAU Mon intérieur sur mesure propose des formules de coaching en décoration avec un architecte d'intérieur à partir de 389 euros. Selon les options, celui qui veut créer une chambre de bébé ou rêve d'un espace atelier bénéficie d'un rendez-vous de trois heures pour élaborer son projet. Ensuite lui seront remis croquis, planche de tendance, liste shopping avec la référence exacte de chaque élément et plan d'actions pour tout réaliser soi-même... ou par un artisan. **NOTRE AVIS** Le site mise sur tous les leviers : des animations originales comme le concours de l'intérieur le plus désespérant, la possibilité d'offrir un coaching déco en constituant une cagnotte sur LePotCommun.fr, ou le financement via une campagne de crowdfunding de Decotruck, un tour de France en vingt étapes de speed dating déco.

Note d'innovation : 16/20

ParkingFacile



SON CRÉNEAU Utiliser les emplacements laissés libres dans les résidences ou les entreprises pour offrir des places de stationnement à l'heure, à la journée ou au mois, voilà une idée simple. « Elle permet d'économiser jusqu'à 40% par rapport au tarif des parkings payants de centre-ville », affirme son fondateur, Nicolas Masson. La société, bordelaise, se paie grâce à une commission. **NOTRE AVIS** Le concept, astucieux, a beaucoup plu aux bailleurs sociaux, qui savent que la moitié des places de parkings dans leurs immeubles ne sont jamais utilisées. C'est pourquoi une dizaine d'entre eux (SNI, Aquitanis...) sont devenus partenaires de ParkingFacile.com. Grâce à ce service, ils touchent des revenus pour des places qui ne leur rapportaient rien jusqu'alors. Hélas, pour le moment, il n'est accessible qu'à Bordeaux!

Note d'innovation : 16/20



« Notre concept de portage, ce n'est pas de la charité »

Christian Lachaux, cofondateur de Stayhome.fr

StayHome vient de lever 750000 euros pour développer son concept original : permettre aux propriétaires qui n'arrivent plus à rembourser leur prêt d'éviter la saisie grâce à des investisseurs qui y trouvent aussi leur compte... « L'idée est venue de nos expériences personnelles. Mon associé a participé en tant que banquier à des saisies immobilières, ce qui ne laisse jamais indifférent. Pour ma part, j'ai moi-même subi dans le passé une saisie immobilière. Cela m'a fait prendre conscience de la facilité avec laquelle il était possible de devenir "fiché Banque de France".

C'est pour cela que nous avons créé cette solution de portage où des particuliers en aident d'autres. Soyons clair, ce n'est pas de la charité, c'est un échange. Avec un bon rendement (autour de 6,5% par an) pour les investisseurs et un répit de cinq ans pour les propriétaires. Il leur permet de restructurer leur dette, puis de racheter leur bien au prix auquel ils l'avaient vendu. Le risque est contrôlé : nous sélectionnons chaque dossier présenté et le bien est vendu environ 20 à 30% en dessous de son prix de marché, ce qui permet de disposer d'un matelas de sécurité en cas de baisse du marché. » ■



Habiteo



SON CRÉNEAU Visites virtuelles, cartes interactives et plans 3D visent à projeter dans leur futur logement ceux qui cherchent à acheter dans le neuf. Fondé par Jean-Claude Szaleniec, Jeanne Massa et Denis Fayolle, Habiteo.com propose plus de 90 programmes dans toute la France à réserver en ligne, tous les documents étant numérisés, aussi bien pour un achat de résidence principale qu'un investissement locatif.

NOTRE AVIS Les 103 promoteurs partenaires, dont le dernier en date est Kaufman & Broad, proposent des remises de 5 000 à 25 000 euros dans la rubrique « Bons Plans » pour écouler leurs stocks. Grâce à une levée de fonds de 3 millions d'euros réalisée en juin dernier, Habiteo.com va bientôt s'implanter au Royaume-Uni, à Abou Dhabi et Dubai. Son modèle « expérience utilisateurs » dépasse les sites d'annonces classiques.

Note d'innovation : 15/20

Leboncolocataire



SON CRÉNEAU Une offre de colocations avec *matching* de personnalités. En répondant à quelques questions, un profil psychologique est créé, élaboré par une psychologue. Il est ensuite rapproché de celui d'autres inscrits. « Il s'agit de savoir, avant même de se mettre en colocation, si l'on est fait pour vivre ensemble », explique son créateur, Marcien Amougui. L'idée est venue d'une très mauvaise expérience qu'il a eue... pendant plusieurs années.

NOTRE AVIS Voici un réseau social qui compte déjà plus de 25 000 inscrits : il satisfait les locataires, et les propriétaires, qui constatent une réduction des frictions. Le marché (1 million de personnes) est en plein boom : selon un sondage Ipsos-Orpi, 28% des Français envisagent de vivre en colocation, dont 52% chez les 18-35 ans. Il a inspiré bien d'autres sites, le plus connu étant Appartager.com et ses 10 millions de visiteurs par an.

Note d'innovation : 15/20

La bonne pierre



SON CRÉNEAU Créé par quatre associés, dont deux issus de l'administration de biens, ce site est dédié à la vente de logements déjà loués. « Ces biens sont souvent difficiles à vendre vite ou sans baisse de prix », indique François Faure, son directeur général. Or ce sont souvent des bonnes opportunités d'investissement, avec des rentabilités de 5 à 10% brut. Les annonces affichées émanent d'agences partout en France et le site propose des simulations d'investissement avec ou sans crédit et en prenant ou non en compte les loyers indiqués.

NOTRE AVIS Un bon point, les annonces avec un prévisionnel de loyers sont refusées par le site et l'investisseur potentiel peut obtenir le relevé de versements des loyers. Toutefois, ce site est plutôt destiné aux investisseurs avertis, qui doivent prendre toutes les précautions d'usage avant de se lancer.

Note d'innovation : 15/20

Somhome



SON CRÉNEAU La start-up parisienne a soufflé ses trois bougies et revendique plus de 180 000 membres. L'idée de son fondateur, Jean-Philippe Bertin : appliquer le *matching* au marché de la location. Vous avez d'un côté, explique-t-il, « des aspirants locataires qui entrent des critères de recherche et les détails de leur situation et de l'autre des bailleurs qui décrivent le bien et leurs exigences ». Des algorithmes sélectionnent ensuite les profils qui *matchent*. C'est, reconnaît-il, une sorte de « site de rencontre immobilier ».

NOTRE AVIS Plus besoin de visiter des dizaines d'appartements, grâce à une sélection automatique basée sur des critères objectifs et légaux comme le budget et les revenus. Le site a levé 500 000 euros mi-2015. D'autres sites, comme OMMi, fonctionnent sur le même principe. Les agences de location traditionnelles ont du souci à se faire...

Note d'innovation : 14/20

Homunity



SON CRÉNEAU Créé en septembre 2014, ce site propose d'aider les promoteurs à rassembler les fonds propres nécessaires au lancement d'une opération. Ce n'est pas un financement en direct, mais un prêt d'argent, sous forme d'obligations, qui rapportent un rendement convenu de 8 à 12%. Ces obligations sont ensuite remboursées par le promoteur à la fin de l'opération.

NOTRE AVIS L'emprunt réalisé par le promoteur auprès de la communauté lui sert à gonfler ses fonds propres, et donc à négocier de meilleures conditions auprès des banques. Ensuite, l'opération n'est lancée que lorsque la majorité des logements a été commercialisée. Cela n'est donc pas très risqué. Ce type d'investissement participatif a le vent en poupe et Homunity.fr a déjà pas mal de concurrents, comme Cobatisseurs.com, Crowdfundingimmo.fr ou Lymo.fr.

Note d'innovation : 14/20

Imoxo



SON CRÉNEAU Les enchères immobilières ne datent pas d'hier, mais ce site cocréé par Stanislas Wargny les a modernisées et a su séduire de grands noms du secteur comme Foncia et Century 21. Sur Imoxo.com, les acquéreurs font des offres en ligne pendant vingt-quatre à quarante-huit heures, à partir d'une mise à prix attractive (en général 20% inférieure au prix de marché). Le vendeur, ensuite, n'a plus qu'à choisir l'offre qui lui semble la plus intéressante ou la plus fiable. Il est ainsi confronté à la réalité de la demande, ce qui peut le débloquer s'il s'accroche trop à son prix de départ.

NOTRE AVIS Imoxo a été inspiré par le succès du site américain auction.com. Une fois la vente réalisée, un agent reprend le processus de manière traditionnelle : compromis ou promesse, puis vente. Avantage : c'est l'agent qui rémunère Imoxo par le biais d'un abonnement.

Note d'innovation : 14/20