



Startups protechs au Maroc : Etat et perspectives

HABBANI SOUAD¹, DRISSI ZINEB²

¹ Professeur d'enseignement supérieur

Faculté des Sciences Juridiques, Economiques et Sociales. Université Sidi Mohamed Ben Abdellah de
FES, Maroc

² Professeur d'enseignement supérieur

Ecole nationale de commerce et de gestion-Fès-Maroc

Résumé : L'ère de la robotique, de la réalité virtuelle ou augmentée, des capteurs, de l'internet des objets et de la modélisation des informations du bâtiment annonce une véritable révolution dans le modèle de fonctionnement traditionnel de l'industrie immobilière, dont les nerfs de la guerre deviennent évidents. Le COVID-19 a été un activateur pour l'adoption de la technologie dans l'environnement protech, en particulier dans la gestion immobilière. Les nouvelles technologies facilitent une prise de décision plus stratégique, permettant aux professionnels de la gestion immobilière d'ajouter de la valeur et d'effectuer des changements positifs en ces temps incertains. La protech est un ensemble de technologies dont la raison d'être est de transformer numériquement toutes les formes de l'industrie immobilière. Cela dit, le but de cet article est de fournir un compte rendu détaillé de l'état actuel de la protech au Maroc ainsi que des énormes opportunités qui s'offrent à elle et de leur impact potentiel.

Mots-clés : Protech ; startup ; technologie ; immobilier ; technologie.

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.7584719>

Published in: Volume 2 Issue 1



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

1. Introduction

La technologie a transformé de nombreux aspects de la vie, de la façon dont nous communiquons, à la façon dont nous achetons les choses, ou celle avec laquelle nous travaillons. Comme de plus en plus de processus sont numérisés, de nombreuses industries constatent que la manière habituelle de faire les

choses a été améliorée y compris l'immobilier, les conseillers, les courtiers, les investisseurs et les jeunes entreprises reconnaissent les défis et les opportunités de ce domaine. L'analyse des données, l'intelligence artificielle, l'Internet des objets, la réalité virtuelle, la blockchain, tous ces éléments changent la façon dont nous investissons et occupons des biens immobiliers que ce soit maintenant ou dans le futur.

Le COVID-19 a agi comme un catalyseur pour l'adoption de technologies dans l'ensemble de l'environnement proptech, et en particulier dans la gestion immobilière. Mais l'innovation ne se limitera pas aux questions immédiates de la réouverture des frontières en toute sécurité ou de l'amélioration de la résilience.

Les nouvelles technologies permettent de prendre des décisions plus stratégiques, ce qui permet aux professionnels de la gestion immobilière d'offrir une valeur ajoutée et d'apporter des changements positifs en ces temps incertains.

Proptech n'est qu'une petite partie d'une transformation numérique plus large dans le secteur de l'immobilier. Il décrit un mouvement qui a entraîné un changement de perception dans le secteur de l'immobilier et ses consommateurs concernant l'assemblage de données, les transactions et les innovations technologiques en matière d'architecture et de design urbain. Cela dit, le but de cet article est de fournir un compte rendu détaillé de l'état actuel de la proptech au Maroc ainsi que des énormes opportunités qui s'offrent à elle et de leur impact potentiel (WEIR Andrew, PYLE Andy et GRUNEWALD Sander, 2019).

Proptech n'est qu'une petite partie d'une transformation numérique plus large dans le secteur de l'immobilier. Il décrit un mouvement qui a entraîné un changement de perception dans le secteur de l'immobilier et ses consommateurs concernant l'assemblage de données, les transactions et les innovations technologiques en matière d'architecture et de design urbain.

Cela dit, le but de cet article est de présenter l'état actuel de la proptech au Maroc et les énormes opportunités disponibles et leur impact potentiel.

2. l'état des lieux de la proptech

L'immobilier, en tant qu'actif et industrie, n'est pas à l'abri des innovations apportées par la quatrième révolution industrielle. Le terme populaire proptech décrit la transformation numérique en cours dans le secteur immobilier.

La proptech est un phénomène mondial. La technologie a transformé de nombreux aspects de la vie, de la façon dont nous communiquons, à la façon dont nous achetons les choses, ou celle avec laquelle nous travaillons. Comme de plus en plus de processus sont numérisés, de nombreuses industries constatent que la manière habituelle de faire les choses a été améliorée y compris l'immobilier, les conseillers, les courtiers, les investisseurs et les jeunes entreprises reconnaissent les défis et les

opportunités de ce domaine. L'analyse des données, l'intelligence artificielle, l'internet des objets, la réalité virtuelle, la blockchain, tous ces éléments changent la façon dont nous investissons et occupant des biens immobiliers que ce soit maintenant ou dans le futur.

2.1 La proptech ou L'immobilier numérisé du futur

Le concept de "PropTech 3.0 : l'immobilier du futur" a été développé en 2017 à l'Oxford University School of business, au Royaume-Uni (Baum. A, 2019).

La proptech se définit comme la mise en œuvre massive de technologies émergentes au sein du secteur de l'immobilier. Une liste non exhaustive de ces technologies comprend les outils de mise en correspondance des logements, les drones, la réalité virtuelle, la modélisation des informations du bâtiment (BIM), les outils d'analyse des données, l'intelligence artificielle (IA), l'Internet des objets et la blockchain, les contrats intelligents, le crowdfunding dans le secteur immobilier, les technologies financières (fintechs) liées à l'immobilier, les villes et régions intelligentes, les maisons intelligentes et l'économie partagée, (Nikolai Siniak, Tom Kauko, Sergey Shavrov and Ninoslav Marina, 2020).

Toutes ces innovations relativement nouvelles ont le potentiel d'augmenter la productivité et la compétitivité, d'améliorer l'efficacité de l'énergie et des ressources, protégeant ainsi l'environnement et offrant et développant des opportunités pour les pays développés pour atteindre la croissance économique et la durabilité conformément à l'agenda 2030 pour le développement durable.

Fusion des mots PROPERTY et TECHNOLOGY, la proptech est un atout essentiel dans la transformation numérique de notre société. Grâce aux nouvelles technologies, les acteurs de cette industrie proposent des outils innovants pour repenser toutes les activités directement ou indirectement liées à l'immobilier. La PropTech désigne au sens large les initiatives entrepreneuriales innovantes qui visent à « disrupter » le marché immobilier en utilisant de nouveaux outils technologiques. Immobilier d'exploitation, location gérance, transactions, promotion immobilière. La PropTech est définie comme " Une petite partie de la transformation numérique plus large du secteur immobilier. Elle décrit un changement d'état d'esprit qui stimule l'innovation technologique dans le secteur immobilier et ses consommateurs en ce qui concerne l'assemblage, la transaction et la conception de données pour les bâtiments et les villes." (University of Oxford Research, 2020).

La proptech est une approche innovante de l'immobilier qui a donné naissance au terme technique utilisé « immobilier 4.0 » dans laquelle la technologie optimise la façon avec laquelle les personnes recherchent, louent, achètent, vendent et gèrent une propriété. La technologie intersectorielle profite à toutes les parties concernées que ce soient les promoteurs, les investisseurs et les sociétés de gestion immobilière, ce qui en fait un mot à la mode dans l'immobilier commercial.

Il est donc de la plus haute importance pour proptech de faire connaître ses produits et de se positionner comme un partenaire de confiance dans un domaine d'expertise spécifique. La concurrence féroce dans l'environnement des startups proptech semble être motivée par l'adage suivant : "le gagnant prend tout", expliquant la vitesse à laquelle ces entreprises doivent prendre pied sur le marché. (Yaffet TAMEN, 2021).

2.2 Les start-ups opérant dans l'immobilier 4.0

Depuis le début de la bulle Internet jusqu'à la fin des années 2000, les start-uppeurs (fondateurs de start-up) du monde entier ont plutôt boudé le secteur immobilier. Trop réglementé, trop intensif en capital et mal compris par des jeunes entrepreneurs dont l'expérience immobilière se limitait souvent à la colocation. Aussi, ont-ils préféré consacrer leur énergie à la création de nombreux réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, etc.), où l'augmentation du nombre d'utilisateurs pouvait être très rapide (Vincent Pavanello, 2018)

Tous secteurs confondus, ce sont les étapes de gestion et d'achat qui semblent permettre à la plupart de ces startups de trouver une application dans l'immobilier. On note cependant que leur représentation dans la phase de déménagement est encore très faible, avec seulement deux start-up opérant dans cette phase de cycle de vie ou de location du bien.

Les startups immobilières proptechs sont toutes celles qui essaient de rendre le secteur immobilier meilleur, plus efficace et plus facile à gérer pour toutes les parties concernées. Proptech a été développé principalement pour résoudre les problèmes immobiliers tels que le manque d'abordabilité des unités de logement. L'essor de l'industrie tient compte des changements technologiques et psychologiques nécessaires dans le secteur de l'immobilier pour répondre aux désagréments des consommateurs. Analyser l'industrie proptech est à la fois simple et complexe, compte tenu des nombreuses façons dont les startups ont tiré parti des innovations technologiques pour entrer dans l'industrie immobilière.

Jusqu'à présent, la plupart de ces start-ups cherchent à travailler avec les acteurs établis du secteur. Elles deviennent alors prestataires de services pour les agents immobiliers, les promoteurs, les constructeurs ou les foncières qui s'appuient sur elles pour réussir leur transformation digitale, (Vincent Pavanello, 2018)

Les startups repoussent les limites de l'innovation dans le secteur immobilier. En fait, la plupart des entreprises combinent plusieurs domaines d'expertise. Les startups achètent des biens immobiliers en ligne directement auprès des propriétaires et à un prix fixé par un algorithme propriétaire piloté par de grosses données. Ensuite, elles font appel à une équipe spécialisée pour rénover et améliorer la propriété, et la remettre sur le marché, en utilisant des serrures et des caméras connectées pour

permettre des visites autoguidées de la part des acheteurs potentiels. Plusieurs savoir-faire y sont exposés, tels que la technologie de mobilité, les grandes données, les objets connectés, la numérisation.

Ces start-ups ont un avantage concurrentiel en raison de leur capacité à innover à chaque étape du processus et à repenser fondamentalement le fonctionnement des systèmes hérités. Les startups proptechs arrivent avec une nouvelle vision et une envie de se réinventer. Ils peuvent aborder un aspect très spécifique de l'industrie, comme la coordination entre les nombreux acteurs de l'industrie de la construction, en prenant en charge l'ensemble du modèle économique, comme c'est le cas avec la gestion locative ou les transactions existantes dans les propriétés résidentielles. Par conséquent, nous pouvons diviser la plupart des startups en deux catégories :

- Les startups qui accompagnent les professionnels de l'immobilier, comme des outils pour améliorer le service ou la productivité ;
- Les startups qui proposent une alternative aux professionnels de l'immobilier.

Les enjeux sont donc importants pour les professionnels de l'immobilier, mais aussi pour les startups de la proptech.

3. Les perspectives de la proptech au Maroc

La numérisation a permis à la plupart des industries de modifier avantageusement leurs processus et leurs systèmes de base. Le secteur immobilier marocain a commencé à adopter les technologies numériques dans ses activités et ses opérations. Les gens passent des méthodes traditionnelles aux outils numériques pour plus de commodité. En conséquence, la transformation numérique de l'immobilier s'accélère rapidement.

3.1 Proptech au Maroc

La croissance de proptech au Maroc a bénéficié de la force du marché immobilier marocain, en raison de ses avantages en termes de précision et de rapidité accrues, d'économies de coûts et de commodité du marché. Cependant, il existe plusieurs proptech établies qui sont bien connues sur le marché et connaissent une forte croissance. Malgré les obstacles inhérents à la pensée traditionnelle et à la forte demande de confiance dans le secteur immobilier, les perspectives de la proptech au Maroc restent positives grâce à une population jeune et férue de technologie et au financement et aux incitations disponibles pour la technologie au Maroc.

Les promoteurs n'hésitent pas à utiliser la technologie. Il en va de même pour les autres professionnels du secteur, notamment les agences immobilières. Les métiers de l'immobilier se sont en effet engagés dans une profonde transformation digitale, pour le plus grand plaisir des acquéreurs. Jusqu'à récemment, lors de l'achat ou de la location d'un bien immobilier, les Marocains

passaient par un intermédiaire ou simplement par la bouche à oreille. A l'ère du digital, le secteur immobilier marocain est déjà fortement digitalisé. Aujourd'hui, un acheteur marocain dispose de plusieurs options pour utiliser les sites d'annonces immobilières afin de trouver le bien qu'il recherche. La numérisation joue désormais un rôle important dans le développement immobilier car elle stimule les ventes pour les promoteurs. Ainsi, pour commercialiser leurs nouveaux projets, les promoteurs n'hésiteront pas à recourir à cette technologie. Cette tendance s'est en effet accentuée avec le déclenchement de la crise sanitaire.

Aujourd'hui, de nombreux acheteurs et locataires potentiels commencent leur recherche de logement par une simple recherche sur Internet. De plus, le secteur immobilier a bénéficié du développement de la technologie d'achat et de vente sur le marché national. L'accès à Internet est plus ou moins démocratisé dans le royaume, notamment dans les grandes villes. La multiplication des sites d'annonces immobilières ne signifie pas nécessairement la fin des intermédiaires en transactions immobilières, à savoir les agents immobiliers indépendants et les agences immobilières. Beaucoup de ces professionnels ont pu s'adapter aux nouvelles tendances de la digitalisation et utiliser les sites internet voire les réseaux sociaux pour communiquer leurs produits. Ainsi, aujourd'hui, la numérisation offre aux vendeurs immobiliers un outil de marketing horizontal couvrant le marketing, la publicité, les ventes et la communication. Les opérateurs peuvent suivre leurs clients et obtenir des commentaires sur leurs projets.

En 2020, KPMG a indiqué que les investissements proptech ont atteint plus de 20 milliards de dollars à l'échelle mondiale. Les startups du monde entier lèvent des sommes impressionnantes, notamment la France, qui a levé plus de 500 millions de dollars en 2019. Le Maroc est également en train de s'initier au marché. Il est à relever qu'une commission proptech a été initiée par la French Tech Maroc et a pour objectif de mettre en lumière les startups proptech opérant au Maroc (BASMA RAMZI, 2018)

Pour acheter un bien immobilier, il faut se référer naturellement aux portails d'annonces immobilières. S'ils se revendiquent tous les deux "premiers", les deux plus célèbres sont sans doute Mubawab et Sarouty. Ces deux plateformes répertorient à elles seules plus de 200 000 biens à vendre ou à louer. De plus, Mbawab a récemment fait parler de lui après avoir levé deux fonds de plusieurs millions de dollars d'affilée. Quant à Sarouty, c'est l'un des pionniers des plateformes d'annonces immobilières et fait partie de Property Finder, leader au Moyen-Orient. Sachez que lors de la vente d'un bien immobilier, il n'est pas facile d'évaluer correctement le bien. Mais depuis peu, grâce à des algorithmes qui analysent en temps réel les données (annonces, sites officiels, organismes de référence, etc.) liées aux prix du marché, des plateformes permettent aux

propriétaires d'expertiser gratuitement leurs biens en quelques minutes. (Wolondouka SIDIBE, 2022)

3.2 Les opportunités et les impacts potentiels de la proptech

De manière réaliste, peu d'entreprises peuvent échapper à la transformation numérique en cours dans l'économie mondiale, et le secteur de l'immobilier ne fait pas exception. Les sociétés immobilières utilisent déjà la proptech pour améliorer l'expérience client, stimuler les ventes et accroître l'efficacité opérationnelle. Pourtant, de nombreuses entreprises immobilières ont été lentes à suivre le rythme de l'adoption de nouveaux outils et technologies pour se transformer. La liste suivante identifie des exemples de ce que les sociétés immobilières peuvent faire pour adopter la transformation numérique afin d'obtenir un succès à long terme (Siniak, N., Shavrov, S., Marina, N., Krajco, K., 2019) :

- Utilisation de la visualisation de médias riches pour améliorer les expériences des clients ;
- Adopter la modélisation des informations sur le bâtiment (BIM : building information modelling) ;
- Employer des analyses de données alimentées par l'IA pour obtenir des informations transformatrices.
- Rationaliser les flux de travail avec la classification des images numériques et des procédures similaires.

Ces enjeux sont liés à sa dimension numérique. C'est pour gagner du temps, car nous sommes dans un environnement où tout s'accélère et où notre capital patient fond comme neige au soleil. Construire plus vite, vendre plus vite, trouver des locations rapidement, même gérer les demandes des clients en quelques clics... il y a tellement de propositions de valeur que les startups proptech apportent à la table. Un autre aspect consiste à économiser de l'argent en réduisant ou même en éliminant les frais dans certains cas. Enfin, la proptech peut augmenter la valeur des données, et les données sont l'or noir de ce siècle : Ceux qui sauront le capter, mais surtout l'analyser, pourront, entre autres, mieux comprendre leurs clients, faire des investissements efficaces, et même gérer leur inventaire et prévoir la demande.

Proptech propose plusieurs solutions de facilitation des transactions pour le processus d'inscription des promoteurs et des sociétés immobilières. A ce titre, la proptech ne cesse d'évoluer, offrant des perspectives intéressantes pour l'immobilier de demain. Bien que le processus de transformation numérique ne fasse que commencer, la concurrence entre les nouveaux acteurs de l'industrie reste féroce pour trouver des technologies de pointe et des moyens innovants pour s'assurer un avantage concurrentiel.

L'impact de la proptech sur le secteur immobilier a été encore plus prononcé pendant la pandémie actuelle de COVID-19. Par exemple, les évaluations de marché virtuelles, qui aident les propriétaires à déterminer la valeur de leur propriété avec un minimum de tracas, sont devenues une pratique courante. La proptech fait référence à l'évolution et à la transformation du marché immobilier. Une illustration de ce changement ces dernières années est l'évolution des méthodes de travail. L'affiliation historique cède la place à la collaboration, et ce nouveau paradigme appelé « collaboration », facilité par les nouvelles technologies, impacte fortement nos espaces de travail ou de vie. La proptech est en constante évolution, offrant des perspectives intéressantes pour l'avenir de l'immobilier. Bien que le processus de transformation numérique ne fasse que commencer, il intensifie encore la concurrence entre les nouveaux acteurs de l'industrie pour trouver des technologies de pointe et des moyens innovants pour assurer leur compétitivité. Dans ce cadre, le principal intérêt de la technologie Big Data consiste en la captation de données à faible densité d'informations pour trouver par induction et de manière exploratoire, du fait de leur importante volumétrie, des modèles à capacité prédictive (Delort 2018, p. 41). Par ailleurs, il ouvre également la voie à de nouveaux entrants digitaux, permettant la modernisation de l'ensemble des secteurs liés à l'immobilier.

Les startups de cet écosystème consistent généralement en une combinaison gagnant-gagnant : CTO : Chief Technology Officer (développeur) travaille avec des experts métiers (courtiers, agents, architectes, etc.) pour réinventer le service client. La transformation digitale introduite par la proptech implique un enjeu majeur : les startups doivent proposer de nouvelles solutions immobilières. Les critères de base à atteindre sont le gain de temps, la réduction des coûts et la simplification des procédures. L'accent est mis sur l'amélioration des clients grâce à l'expérience utilisateur. La structure innovante combine liquidité, outils numériques, mégadonnées et expertise pour fournir des transactions de logement, des services de gestion et de recherche plus efficaces et plus fluides. Ces start-ups apportent aux professionnels de la construction des solutions de construction réelles, meilleures et à moindre coût.

Dans le secteur de l'immobilier, les startups proptech visent à améliorer le service et la chaîne de valeur de l'immobilier traditionnel. Cela signifie qu'à l'aide d'outils numériques, le processus de regroupement de toutes les activités en cours menées par une agence immobilière, un promoteur ou un constructeur a été complètement remodelé. Le secteur de l'immobilier est le principal atout de cet écosystème, car ils sont de nouvelles cibles pour les stratégies de développement des start-ups, et afin de les connecter à de multiples fonctions innovantes, dont l'utilisation deviendra cruciale. Les acteurs de l'immobilier sont convaincus que la technologie a un impact énorme sur l'industrie. Cela se voit au niveau de maturité technologique de chaque acteur de l'industrie immobilière.

L'intelligence artificielle est considérée comme une innovation technologique qui aura un impact majeur sur le marché de la proptech, nous pensons donc que le secteur de l'immobilier se développera grâce à cette innovation. Ainsi, tous ces indicateurs ont poussé certains investisseurs à se tourner vers le marché, et l'engouement des start-ups pour l'Immobilier 4.0 ne cesse de croître.

4. Conclusion

La PropTech, en tant que sous-ensemble de la transformation numérique, ne semble pas répondre aux attentes de l'industrie immobilière, bien que de nombreux acteurs traditionnels comprennent ses avantages et la nécessité de la mettre en œuvre, initiant souvent des relations commerciales et y participant avec un certain capital. Start-up. Deux courants de pensée expliquent ce paradoxe. D'une part, les paradigmes développés par ces deux acteurs ne sont pas alignés à bien des égards, de la culture d'entreprise à la connaissance des affaires. Partenaire ou engoutir, ce sont les termes encore flous de l'accord qui détermineront l'évolution de la proptech sur le marché immobilier. D'autre part, l'écosystème proptech est immature. De nombreuses entreprises semblent se concentrer sur leur branche d'activité immobilière qui est disproportionnellement représentée. La concurrence entre ces sociétés permettra d'asseoir à quels besoins réels elles devront répondre pour espérer survivre dans leurs jeunes années.

Bibliographie

- [1] WEIR Andrew, PYLE Andy et GRUNEWALD Sander, 2019, KPMG Global PropTech Survey 2019: Is your digital future in the right hands? KPMG International, page 6
<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/uk/pdf/2019/11/global-proptech-survey-2019.pdf>
- [2] Baum. A, 2019. PropTech 3.0: the future of Real Estate // University of Oxford Research.
www.sbs.oxford.edu
- [3] Nikolai Siniak, Tom Kauko , Sergey Shavrov³ and Ninoslav Marina, 2020 « The impact of proptech on real estate industry growth », IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, Volume 869, MANAGEMENT IN CONSTRUCTION
<https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757899X/869/6/062041>
- [4] University of Oxford Reaserch.(2020), "PropTech 2020: the future of real estate", Said Business School.p 7, <https://www.sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2020-02/proptech2020.pdf>
- [5] Yaffet TAMEN, 2021, « Proptech : la Data Science appliquée à l'immobilier », <https://doc.rero.ch/record/333560/files/TAMENU-YAFFET-RENDU-JAN21.pdf>
- [6] Vincent Pavanello, (juillet 2018) « LES START-UP DE L'IMMOBILIER VONT-ELLES RÉVOLUTIONNER LE SECTEUR ? CONSTRUCTIF • no 50, page 2 , http://www.constructif.fr/bibliotheque/2018-7/les-start-up-de-l-immobilier-vont-elles-revolutionner-le-secteur.html?item_id=3663

- [7] Vincent Pavanello, (juillet 2018), op, cit, page 3
- [8] Basma Ramz, (2022) « Comment la PropTech révolutionne-t-elle le monde de l'immobilier ? » https://www.lodj.ma/Comment-la-PropTech-revolutionne-t-elle-le-monde-de-limmobilier_a30273.html
- [9] Wolondouka SIDIBE, 2022 « Interview avec William SIMONCELLI : Logement 2.0, quand la technologie se met au service de l'immobilier » https://www.lopinion.ma/Interview-avec-William-SIMONCELLI-Logement-2-0-quand-la-technologie-se-met-au-service-de-l-immobilier_a23389.htm
- [10] Nikolai Siniak, Tom Kauko , Sergey Shavrov³ and Ninoslav Marina, 2020 « The impact of proptech on real estate industry growth », IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, Volume 869, MANAGEMENT IN CONSTRUCTION <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757899X/869/6/062041>
- [11] Yaffet TAMEN, 2021, op, cit, page 12