

# réflexions

LA REVUE  
DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**

N°87 - 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

## Dossier

### L'IMMOBILIER À IMPACT SOCIAL POSITIF

avec

Bernard Roth  
Alain Maugard  
Pierre Sallenave  
Marie Krier  
Michel Sudarskis  
Daniel While  
Adrien Durazzini  
Corinne Bertone  
Nathalie Caillard  
Nathalie Bardin  
Valérie Maréchal  
Olivier Monat

### Changement climatique : la résilience des bâtiments tertiaires

par Magali Saint-Donat

### Valorisation immobilière du sous-sol : parlons géo-énergie

par Alice Chougnet-Sirapian  
et Quentin Barral

### Plaidoyer pour la transparence de la data en immobilier

par Éric Davy



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE



# N° 87

## 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

### DOSSIER

5 **L'IMMOBILIER À IMPACT SOCIAL POSITIF**  
coordonné par **Bernard Roth**  
et **Soazig Dumont**

10 **Du bâtiment solitaire au bâtiment solidaire : nouveau défi pour l'immobilier**  
*Interview d'Alain Maugard*

15 **Ville numérique, villes en transitions, villes denses**  
*par Pierre Sallenave et Marie Krier*

21 **Considérations sur un *urbain mutant* : l'exemple de Hambourg**  
*par Michel Sudarskis*

27 **Faire de l'immobilier un levier pour construire la société de demain**  
*par Daniel While*

31 **Logement : un impact social à redécouvrir ?**  
*par Adrien Durazzini*

37 **Des fonds d'investissement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville**  
*Interview de Corinne Bertone*

43 **L'investissement à impact social : retour d'expérience**  
*par Nathalie Caillard*

46 **Foncière SoCo, l'ambition d'une ville solidaire**  
*Interview de Nathalie Bardin*

48 **Un premier fonds immobilier d'Impact Investing**  
*par Valérie Maréchal*

51 **Innovation : le bluff qui fait *pschitt* et libère l'Impact Real Estate**  
*par Olivier Monat*

### INNOVATION

55 **Plaidoyer pour la transparence de la data en immobilier**  
*par Éric Davy*

61 **FINANCE IMMOBILIÈRE**  
**Valorisation immobilière du sous-sol : parlons géo-énergie**  
*par Alice Chougnnet-Sirapian et Quentin Barral*

65 **IMMOBILIER D'ENTREPRISE**  
**Changement climatique : la résilience des bâtiments tertiaires**  
*par Magali Saint-Donat*

71 **LES CAHIERS PALLADIO**  
**Habiter la ville de demain : mise en perspective**  
*par Gilbert Emont*

85 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**



Auteur : Geralt sur Pixabay.com

# PLAIDOYER POUR LA TRANSPARENCE DE LA DATA EN IMMOBILIER

par **Éric Davy** APY Compagnie ; Créateur de LaFit ;  
Commissaire général, REAL IT 2019



Travailler au service du bien commun de l'industrie immobilière est le nouveau paradigme. Mais pour en reconnaître le potentiel et se saisir des opportunités, il est indispensable de changer notre comportement avec les données, carburant du XXI<sup>e</sup> siècle. Un saut homéostatique est nécessaire pour une meilleure transparence de l'information.

**D**ans l'industrie immobilière, quand un dirigeant doit prendre une décision stratégique et formuler une suite d'actions ciblées, il a besoin d'avoir une « juste vision », d'avoir les informations pertinentes tout de suite et de manière homogène. Comme le temps de l'immobilier est un temps long, comparé à la fluidité de nombreux produits d'investissement purement financiers, les enjeux sont souvent importants et les conséquences des décisions prises, considérables.

La classe des actifs immobiliers inclut l'ensemble des biens fonciers et immobiliers, appartenant à des personnes physiques ou des personnes morales : bureaux, entrepôts, bâtiments industriels, commerces, hôtels, logements locatifs, foncier, etc. Cette classe d'actifs est la plus importante à l'échelle mondiale : plus de 74 000 milliards d'euros en 2016 selon l'IEIF.

## LA NÉCESSAIRE ANALYSE IMMOBILIÈRE

L'immobilier n'est pas exempt de risques. Comme les cycles immobiliers sont longs, ils paraissent avoir des variations moins importantes que les marchés actions. Néanmoins, ces mouvements sont bien réels et se produisent régulièrement. D'autres risques, plus opérationnels, existent : vacance des locaux à louer, impayés, risques techniques (maintenance) et réglementaires (mise aux normes). Enfin, certains risques viennent en amplifier d'autres : le financement à crédit, le risque de change si l'investissement se réalise hors zone euro. Contrairement à son apparente simplicité, l'immobilier révèle une certaine complexité.

Depuis l'apparition de l'informatique, beaucoup de cerveaux ingénieux se sont penchés sur les données immobilières parce que la maîtrise de l'information dans notre industrie est un vrai besoin, vital pour éclairer la performance opérationnelle de cette classe d'actifs, essentiel pour arbitrer les décisions d'acquisition et de vente. Impossible aujourd'hui d'être un professionnel de l'immobilier sans l'informatique, les algorithmes et les données. Mais l'informatique n'est qu'un outil. Nous, professionnels de l'immobilier, sommes le moyen.

**Comprendre les marchés.** Pour développer la meilleure stratégie de performance d'un actif immobilier, il faut d'abord comprendre les marchés, comprendre dans quel écosystème sont nos actifs. Veiller à la bonne rentabilité de notre portefeuille d'actifs consiste ensuite à identifier les scénarios pertinents et hiérarchisés permettant d'améliorer la performance des immeubles détenus ou sous gestion, puis de mettre en œuvre le plan d'action retenu.

- ▶ La stratégie se décline en utilisant tous les leviers susceptibles d'influencer la rentabilité des actifs : optimisation financière, cession, baisse des charges, respect des réglementations, programmation de travaux, (re)négociation des baux, maximisation de l'occupation, etc.
- ▶ Une fois toutes ces techniques bien identifiées et rangées par ordre décroissant d'utilité, il est nécessaire de s'investir dans le suivi ferme et bienveillant des prestataires : commercialisateurs, conseils immobiliers, *property managers*, *facility managers*, etc.



**Mesurer la performance.** Des budgets annuels et des *business plan* pluriannuels sont produits, régulièrement, en liaison avec les analystes internes. Ils permettent de suivre la stratégie appliquée à l'actif et de mesurer les actions menées en termes de croissance de la valeur. L'observation des données macro-économiques et des cycles internationaux complète la panoplie de l'excellence opérationnelle. Ainsi le cycle de vie de l'actif immobilier est piloté, pour le mener à bonne destination : la maximisation des profits.

---

## SORTIR LES DONNÉES DE L'ANGLE MORT

---

*A priori* un actif immobilier, « immobile » donc, est concret et peu volatil. Puisque son cycle de vie est un temps long, l'informatique a tout son temps pour le décrire et collecter les données le concernant. Pourtant, par une bizarrerie encore inexplicable qui est une sorte de trou noir de l'industrie immobilière, les données disparaissent régulièrement. Nous avons un immeuble dans notre portefeuille mais nous ne savons pas qui il est ni ce qu'il consomme. L'immeuble est toujours là, mais pas les données. L'informatique s'excuse sous la forme d'un message d'erreur.

**Vieille méthode.** Devant ce fait étrange, certains acteurs « grands comptes » pratiquent le repli sur soi, une sorte de protectionnisme qui consiste à définir une frontière étanche, construire un mur et interdire aux données d'être en relation avec le marché. Cela contraint toutes leurs parties prenantes à échanger leurs données uniquement à l'intérieur du mur, dans un espace informatique clos et rigide. Celui qui n'échange pas ses données dans l'enceinte du château est définitivement banni. Maintenant que se passe-t-il quand un actif sort du portefeuille d'un de ces acteurs pour revenir sur le marché ? Un tas de beaux parchemins est offert à la consultation. L'arbitrage est conclu. Mais les données à jour ne sont pas dans la corbeille de la mariée.

Cette vision « trumpienne » impose que toutes les données soient chez moi, que les prestataires ne travaillent plus chez eux mais sur mon outil à moi, pour être sûr d'avoir l'ensemble des données dans un modèle dont je suis l'unique propriétaire et l'unique utilisateur, que je ne partage pas avec l'industrie... C'est l'inverse de tout ce qui se passe dans les autres secteurs d'activités économiques. Le plus affligeant, c'est quand le seigneur du château-golf se plante devant ses prestataires et leur proclame : « Je veux la transparence, pour moi uniquement. Contribuez-y ! »

**Conservatisme vieillissant.** Toutes les classes d'actifs ont un standard international partagé concernant leurs données, sauf une : l'immobilier. Ne trouvez-vous pas cela étrange ? Je veux bien admettre que c'est plus concret, plus complexe – et plus sympathique aussi – que les marchés actions, que les marchés obligataires, que les autres formes d'actifs. Mais l'industrie immobilière fait preuve d'un conservatisme vieillissant que n'a pas la finance, s'il fallait comparer.

Certains objectent que c'est dû au temps long de l'immobilier. Au niveau boursier, le besoin d'une information quotidienne est pressant, ce qui n'est pas le cas en immobilier. Cela n'excuse pas la culture du secret, persistante au sein de notre industrie et, souvent, au sein d'une même société quand chaque *asset manager* a ses propres dossiers/données qu'il ne partage pas. C'est le véritable angle mort de notre industrie. Ce ne sont ni la prétendue complexité, ni la théorie de la fréquence d'échange, ni les contraintes administratives qui justifient de se mentir.

---

## PLUS DE TRANSPARENCE POUR PLUS DE COMPRÉHENSION ET D'ATTRACTIVITÉ

---

La sous-performance des autres actifs financiers, parallèlement à l'évasion massive des capitaux, implique la recherche de marchés alternatifs, pour finalement se recentrer sur des actifs réels. On constate un appétit croissant des investisseurs, à tous les étages de la mondialisation, pour venir sur l'immobilier, malgré une succession de barrières incroyablement ridicules et archaïques.

- ▶ Si vous voulez déployer des capitaux sur les marchés actions, faites une réunion et dix minutes après c'est opérationnel ! Le standard international *swift* d'échange interbancaire ne nécessite que quelques heures de travail informatique pour activer de nouveaux canaux d'échanges de données entre établissements totalement étrangers le matin même.
- ▶ Si vous voulez déployer des capitaux sur les marchés immobiliers, vous allez effectivement commencer par une réunion de dix minutes mais, dix ans après, vous connaîtrez toujours aussi mal les immeubles de votre portefeuille. Un ami DSI<sup>1</sup> m'a dit un jour, en paraphrasant une citation connue, que les données immobilières sont comme l'amour : aveugle. C'est la raison pour laquelle elles procèdent par tâtonnements. C'est gentiment dit, mais indigne d'une industrie qui pèse plus de 74 000 milliards d'euros.

---

1. Directeur de services informatiques.

**Contre les bonimenteurs et aquoibonistes<sup>1</sup>...** Il est difficile de cacher un immeuble. Mais son cycle de vie est tellement long, par rapport à des algorithmes informatiques qui exécutent à grande vitesse des transactions financières, qu'au bout du compte chacun reste aussi immobile que les immeubles de son portefeuille. Parfois, encore, surgit un bonimenteur qui se présente à la porte du château en affirmant que, puisque la science de la pierre est si différente des autres classes d'actifs diaboliques, à quoi bon faire quelque chose ?

C'est toujours un « aquoiboniste » consultant prédictateur qui va vendre sa bonne parole, travailler dur pour produire un nouvel indicateur « miraculeux temporairement » et entretenir bien docilement la majestueuse bête informatique qui tourne en rond dans les égouts du palais. Les activités de beaucoup de personnes et de métiers sont viscéralement liées et enchevêtrées dans cet obscurantisme.

**...la vague de la disruption...** Oui mais de nouveaux jeunes barbares envahissent nos contrées et disruptent. Tous les métiers historiques sont concernés. L'investisseur regarde la *blockchain* et la *tokenisation*<sup>2</sup> avec stupeur. Le *property manager* se demande comment survivre économiquement s'il n'évolue pas dans son *business model*. Le *facility manager* se dit que, s'il peut régler la chaudière à distance aujourd'hui avec le développement de l'IOT<sup>3</sup>, à quoi va-t-il servir demain ? Le *broker* voit des applications sur Internet ou les réseaux sociaux estimer et louer à sa place : que va-t-il devenir ? L'*asset manager* constate les performances de l'intelligence artificielle, sa rapidité, son autonomie et s'inquiète devant son petit fichier Excel. La pression devient telle que s'imaginer planquer ses données pour résister et avoir l'impression de garder son métier à l'abri de cette révolution technologique est illusoire. L'obscurantisme se meurt.

**...un appel à la révolution digitale collective.** La classe des actifs immobiliers est globalement saine, guidée par l'économie réelle, sur des marchés relativement stables. Elle mériterait d'être un membre beaucoup plus actif de l'industrie planétaire de la connaissance, de l'innovation et des nouvelles technologies. La connaissance, qui est de loin la ressource économique la plus essentielle aujourd'hui, se construit collectivement et est un bien précieux. La révolution digitale qui est en marche nous oblige à mieux travailler ensemble. Les nouveaux modes d'information, d'échange, de création et de partage induisent l'émergence de nouvelles compétences. Devenir simple, accessible, crédible et collaboratif

n'est pas un comportement faible. Bien au contraire, c'est « anticiper le développement des feuilles en observant la racine<sup>4</sup> » et régler les détails en tenant l'essentiel.

## EN FINIR AVEC LES DONNÉES PAUVRES OU AVEUGLES

Au xx<sup>e</sup> siècle, la donnée immobilière était rare. Il y a encore cinquante ans, la donnée cachée était précieuse et source d'avantages compétitifs. En 2019, les chercheurs estiment que « la connaissance mondiale double désormais tous les neuf ans ». Au xxi<sup>e</sup> siècle, la donnée est abondante et ordinaire. Une donnée cachée n'est plus singulière mais malade ; n'étant plus en contact avec les réseaux qui la nourrissent, elle se meurt. Une donnée cachée est potentiellement dangereuse pour celui qui la détient et qui envisage de prendre des décisions à partir d'elle. C'est inéluctable.

**De l'ancien « monde vide »...** Ce serait intéressant de dire pourquoi il faut avancer sur ce sujet dans l'immobilier et, même si nous sommes très différents, pourquoi nous avons malgré tout un intérêt à le faire ensemble. Paradoxalement, nous subissons dans notre vie quotidienne les conséquences de l'explosion du nombre de données et, pourtant, nos connaissances sur le cycle de vie de nos actifs sont limitées.

Nous travaillons sur une planète relativement pleine d'hommes, de leurs objets et de leurs données. Depuis notre entrée dans le xxi<sup>e</sup> siècle, nous avons quitté un contexte de « monde vide », où le capital bâti constituait le facteur limitant, tandis que le capital naturel se trouvait en abondance. Dans cet ancien « monde vide » aux frontières et à l'espace ressentis comme quasi illimités, l'individualisme sans entraves était le bienvenu et s'avérait même nécessaire. Nous cherchons aujourd'hui véritablement comment préserver notre planète (car nous ressentons ses limites) avec un objectif de développement au sens d'amélioration réelle du bien-être humain durable. « Plus » n'est pas toujours synonyme de « mieux ».

**...à la surabondance actuelle de données...** Il en est de même pour les données : au-delà d'un certain seuil, la croissance de la consommation des données n'est plus souhaitable puisqu'elle ne participe plus à l'amélioration du bien-être et qu'elle engendre des effets négatifs (indécisions, *fake data*,

1. À quoi reconnaît-on un « aquoiboniste » ? Principalement à son attitude découragée par avance, son incrédulité devant un projet, son fatalisme quand il s'agit de s'indigner ou de changer les choses, Isabelle Barth, *Gérer les « aquoibonistes » : un défi managérial au quotidien*, solutions.lesechos.fr, 3 nov. 2017.

2. Procédé permettant de remplacer une donnée critique par un élément équivalent qui n'aura aucune valeur intrinsèque ou signification exploitable une fois sortie du système.

3. *Internet of things* ou Internet des objets.

4. Liu An, philosophe (- 179 -- 122 av. J.C.).



coûts excessifs, biais, destruction de valeur, etc.). Ainsi quand des marées de données peu explicites inondent nos tableaux de bords, « trop d'informations appauvrit l'attention<sup>1</sup> », et nous sommes démunis. D'où l'appel, en dernier recours, au consultant prédicateur décrit précédemment.

Donc, d'un côté du spectre, une donnée cachée est une donnée malade parce qu'elle est coupée de l'environnement qui la nourrit ; de l'autre, une trop grande consommation de données nous appauvrit. Encore une fois, quand on est inondé d'énormes quantités d'information et qu'il n'y a aucun moyen de l'absorber et de l'analyser dans sa totalité, nous sommes absolument démunis et dans l'incertitude.

**...aux formats et langages différents.** Le labyrinthe des tuyaux est le troisième point fortement destructeur de valeur lié aux données. Il n'est pas nouveau et il est bien connu puisqu'il existe depuis que l'informatique est née. Il s'agit de l'interopérabilité limitée et hors de prix, parce que trop de formats et de langages différents « ensilottent » des données non assez explicites. Résultat : le traitement des données est répétitif, chronophage et onéreux, donc non rentable.

Notre industrie immobilière ne peut pas perdre son temps à enjamber une multitude de frontières et devoir se soumettre à une autre multitude de protocoles pour enfin envisager de commencer à travailler efficacement. Neuf fois sur dix, ce n'est pas la bonne data qui est disponible : on ne peut pas demander à un comptable du *backoffice* de digérer des téraoctets de datas techniques alors qu'il n'en a pas besoin. Tant de dépenses improductives minent le bien-être des collaborateurs et la croissance de l'activité.

**Marges de progression.** C'est une réalité connue : la faiblesse des investissements technologiques contribue à des gains de productivité horaire plus faibles dans l'industrie immobilière que dans l'industrie manufacturière : alors que, au sein de cette dernière, la productivité horaire a augmenté de 87 % depuis 1995, elle s'est érodée de 6 % dans notre secteur<sup>2</sup>.

Nous sommes donc aujourd'hui l'une des rares industries à avoir des marges de progression considérables. Les jeunes professionnels de l'immobilier en formation doivent se réjouir et s'investir car ils ont devant eux des opportunités de réussite importantes : les gains de productivité à conquérir sont énormes. « Les portes de l'avenir sont ouvertes à ceux qui savent les pousser » (Coluche).

## TRAVAILLER ENSEMBLE ET EN CONFIANCE

Pour que notre industrie parvienne à créer les conditions d'un avenir soutenable et désirable avec ses données, une première étape consiste à adopter une vision commune sur le sujet. Puis dans une seconde étape à qualifier l'incertitude. Il est possible de faire travailler ensemble des femmes et des hommes qui œuvrent pour le bien commun de l'industrie immobilière, sans gommer leurs différences concurrentielles. À partir du moment où il y a de la transparence, il y a de la confiance et on peut travailler beaucoup plus efficacement.

Or les données collectées et les modes de calculs ont évolué : aux variables stables, pérennes et structurantes qui décrivaient nos immeubles hier, les classant dans les catégories limitées de nos tableurs, les algorithmes préfèrent aujourd'hui capturer des événements qu'ils enregistrent à la volée pour les comparer à d'autres événements, sans avoir à procéder à une catégorisation<sup>3</sup>. La vitesse est le moteur de la performance adaptative.

**Partager les données...** Ensuite, le temps des algorithmes est celui du partage des ressources numériques gratuites<sup>4</sup>. Une donnée numérique peut être utilisée par une personne sans que cela ne prive qui que ce soit de l'utiliser également au même instant, contrairement à un gâteau, par exemple : plus nous sommes nombreux à le partager, plus la part de chacun est petite. Le petit miracle technologique avec une donnée, en conservant l'analogie du gâteau, c'est que tous les convives peuvent manger la même part inlassablement. Les données sont donc des biens non rivaux dont la rareté, qui définit le prix d'un bien, est nulle et dont la propriété privée est un non-sens. Au contraire, une donnée cachée, décorrélée des événements de son écosystème, est une donnée malade impropre à être utilisée comme support d'une décision stratégique importante.

Cependant, il convient de ne pas se laisser abuser par le pouvoir mécanique des algorithmes que nous utilisons. Ils n'ont certes aucune intention particulière : ce ne sont que des machines statistiques que nous concevons mais, tout comme le cerveau humain, ils ont de nombreux biais. Ils sont notamment très sensibles à la manière dont les données leurs sont présentées. Si nous voulons que notre industrie plonge avec élégance dans le grand bain digital du XXI<sup>e</sup> siècle, il est nécessaire d'accorder nos violons : les bases de données ne sont souvent encore que des entrepôts « bordéliques » de données numériques pleines de « bruit ».

**Il convient de ne pas se laisser abuser par le pouvoir mécanique des algorithmes que nous utilisons**

1. Herbert Simon, économiste et sociologue américain ayant reçu le prix Nobel d'économie en 1978.

2. McKinsey & Company.

3. Dominique Cardon, À quoi rêvent les algorithmes, 2015.

4. Serge Abiteboul & Gilles Dowek, Le temps des algorithmes, 2017.



**...dans un même langage.** Pour éviter que nos données nous trompent ou produisent des résultats indésirables sur nos portefeuilles d'actifs immobiliers, nous avons à faire œuvre d'intelligence partagée au service du bien commun de notre industrie. Ainsi, tout comme au siècle des lumières, nous devons utiliser un dictionnaire universel décrivant la nature des objets de notre quotidien bien avant de leur accorder des valeurs impermanentes qui évoluent tout au long de leur cycle de vie. Ce dictionnaire commun est une zone neutre, indépendante de tout algorithme et logiciel métiers, imperméable à toute manipulation de données.

C'est ce que fait l'association Fidji depuis maintenant dix ans, s'inscrivant dans une démarche profondément saine et altruiste, que personne n'a copiée depuis. Ce travail est la base indispensable qui permet de maîtriser la complexité des flux de données qui nourrissent nos tableaux de bord. Il est vain de réclamer que soit levé le secret des algorithmes et plus utile de connaître les flux de données qui « entrent » dans la composition du calcul<sup>1</sup>. L'association Fidji a produit justement un dictionnaire universel des données juridiques et immobilières qui normalise ces flux de données. Des instruments accordés au départ produisent de merveilleuses symphonies. Des instruments désaccordés ne produisent que de la cacophonie et une impossibilité de diriger la partition prévue.

**Le BIM<sup>2</sup> en question.** Tout le monde entend parler du BIM, qui est un formidable outil pour l'architecte

et le constructeur. Mais il ressort aujourd'hui que moins de 8 % des données du BIM sont valorisables pour les métiers en aval de la construction. Une expérimentation utilisant la *blockchain* pour valoriser les surfaces en provenance d'une maquette BIM Constructeur vers les commercialisateurs a été menée en Europe du Nord récemment avec succès.

- ▶ Beaucoup appellent à un second/nouveau BIM de gestion, mais chacun dans son coin. Il n'y a pas sur ces sujets de consensus européen. Car malheureusement l'utilité plus universelle du BIM a été totalement asphyxiée par les Américains, pour qu'il soit majoritairement utilisé sur le langage Autodesk parce que c'est leur cheval de Troie pour envahir le marché mondial de la construction.
- ▶ Aujourd'hui, le BIM n'est toujours qu'un outil de conception/construction. Par contre, ce qui est très intéressant, c'est que les métiers en aval de l'immeuble debout (PM, FM, AM et Experts), qui utilisent les outils de Fidji depuis dix ans, ne sont plus les seuls à s'y intéresser. Une nouvelle convention vient d'être signée au BIM World<sup>3</sup> entre Fidji et la Fédération des promoteurs immobiliers pour co-construire le format d'échange de données entre les promoteurs et les investisseurs. Ainsi, c'est donc toute la chaîne de valeur de l'industrie qui se convertit petit à petit au concept de bien commun promu par Fidji.

1. Voir Cardon, *op. cit.*

2. *Building Information Modeling.*

3. L'édition 2019 s'est tenue les 2 et 3 avril 2019 à la porte de Versailles : un événement consacré à la transformation digitale de la construction, de l'immobilier et de l'aménagement urbain.



---

## POUR UNE NOTATION DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

---

Ce qui nous reste à produire maintenant, c'est la mesure automatique de l'incertitude liée à nos données partagées et à leur traitement. Une donnée qualifiée est une donnée vérifiée et validée par un professionnel à un moment précis. Une donnée non qualifiée contient une dose non négligeable de risque qui tient à l'incertitude qui l'accompagne : elle est plus ou moins juste, parfois carrément fautive. Elle peut alors compromettre la justesse des décisions prises. Et nous sommes exposés continuellement à des marées de *fake data* : c'est une réalité que nous ne mesurons pas vraiment.

Cette prolifération de données non structurées et sans contexte, bavardes et redondantes, fait masse et nuit gravement à la représentation statistique lisible et pertinente. Dans cette profusion de signaux numériques, les stratégies de mise en visibilité qui valorisent nos actifs sont souvent imparfaites et « probables ». Ainsi l'incertitude et le risque pointent toujours à la porte de nos déclinaisons opérationnelles. Pour remédier à cela, comme il est acquis que toute donnée doit être datée, toute donnée doit maintenant comporter une note d'incertitude en fonction de sa véracité avérée.

**Récompenser la qualité des données partagées.** Chaque donnée doit également comporter une note d'opacité, plus ou moins grande, liée à la complexité de l'algorithme qui l'a produite. En effet, les chercheurs savent l'importance d'utiliser des données et des méthodes d'analyse transparentes s'ils veulent que leurs résultats soient valides et acceptés. Cette transparence contribue à l'instauration d'un climat de confiance ; elle est beaucoup plus facile à atteindre avec un algorithme qu'avec un être humain.

D'où la naissance prochaine de l'ANDI, l'Agence de notation des données immobilières. C'est une agence qui va noter la qualité et la véracité des données immobilières. Elle prévoit de récompenser en *tokens* les professionnels de l'industrie immobilière qui acceptent de partager leurs données et leur traçabilité. Le modèle est coopératif, au service du bien commun de l'industrie immobilière. Le but de cette agence est de sécuriser les données supports de décision pour les sociétés locales et internationales.

**L'interopérabilité vertueuse.** L'utilisation de la *blockchain* pour la sécurisation des données qualifiées partagées est une piste intéressante. Mais la *blockchain* reste encore une technologie immature. Comme chaque transaction est sécurisée et vérifiée par l'ensemble des chaînes de blocs, c'est un protocole coûteux en énergie et très polluant. De plus, il est encore inefficace : il ne peut traiter que vingt-cinq opérations à la seconde quand Visa en traite 20 000<sup>1</sup>.

Enfin, le numérique, incontournable aujourd'hui, n'est pas plus intelligent que notre expertise métier : il calcule beaucoup plus vite que nous, c'est tout. L'enjeu pour notre industrie aujourd'hui est d'en finir avec l'obsolescence des datas et la non-fiabilité de certaines informations, en maîtrisant une nouvelle agilité vertueuse de l'interopérabilité et la capacité de mettre à jour aisément. Nous sommes prêts à transformer les données non qualifiées en intelligence exploitable, en données stratégiques pour en finir avec les (re)saisies inutiles et coûteuses.

Les algorithmes et logiciels métiers de conception récente sont souvent de bons outils digitaux, si nous respectons les conditions d'usage précédemment décrites. Nous sommes le moyen. Prenons soin de nos outils digitaux avec l'exigence du maître artisan pour ce qui concerne leur entretien et leur fonctionnement, tout en sachant que nous restons les bâtisseurs de nos cathédrales. ▲

---

1. Article de David-Julien Rahmil, *La blockchain ressemble plus au web des 90s qu'à autre chose*, févr. 2019, [www.ladn.eu](http://www.ladn.eu).

ISSN 1244-0442  
Au numéro 55 € TTC  
Abonnement (4 n<sup>os</sup>) 190 € TTC

# réflexions

LA REVUE  
DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**

N°87 - 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

## À PROPOS DE L'IEIF

L'IEIF, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement.

Sa mission est de fournir de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées.

[www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE

23, bd Poissonnière - 75002 Paris  
Tél. : 01 44 82 63 63  
Fax : 01 44 82 63 64  
[info@ieif.fr](mailto:info@ieif.fr)