



Lettre d'information N°121 – Février 2024

Comment l'intelligence artificielle va modifier le monde de l'Immobilier et du bâtiment ?

1 / 6

Il a fallu 75 ans pour que le téléphone fixe compte 100 millions d'utilisateurs, mais seulement 16 pour que le téléphone mobile atteigne le même jalon.

Internet a dépassé les 100 millions d'utilisateurs en 7 ans et le site Facebook en 4,5 seulement.

En 2023 – dans ce qui a été salué comme « l'année de la percée » de l'intelligence artificielle générative (GenAI) – ChatGPT d'OpenAI, filiale de Microsoft, a atteint la barre des 100 millions d'utilisateurs en seulement 2 mois. Bientôt suivi par Bard de Google, N°1 mondial des recherches sur la Toile, lancé en première mondiale en France au printemps. Ce record a été battu quelques mois plus tard par l'application Threads d'Instagram qui a attiré 100 millions d'utilisateurs en seulement ... 2 jours !

La technologie est sans aucun doute en train de transformer le monde, et aucun secteur d'activité dans le monde ne restera tel qu'il est aujourd'hui. Le rapport *Jobs of Tomorrow* du Forum économique mondial publié en septembre (*lire en note 1*), estime qu'au niveau mondial et tous secteurs confondus, 23 % des travailleurs changeront de travail d'ici 2030.

L'intelligence artificielle générative (GenAI) est en train de révolutionner de nombreux secteurs, dont ceux de l'immobilier et du bâtiment. Elle a sans doute le pouvoir de modifier de manière significative la façon dont nous concevons, construisons, achetons, vendons, entretenons et gérons des biens immobiliers.

Voici quelques-uns des principaux impacts que l'IA pourrait avoir sur le marché immobilier :

Amélioration de la recherche en transaction immobilière

L'IA peut être utilisée pour analyser de très grandes quantités de données, telles que les prix des biens, les caractéristiques et la localisation de ceux-ci ainsi les exigences ou préférences des acheteurs, afin de fournir des résultats de recherche plus pertinents et personnalisés. Les agents immobiliers peuvent également utiliser l'IA pour identifier précisément les clients potentiels qui correspondent aux critères de recherche de leurs mandants.

Mais, si ces tâches de recherche sont directement effectuées par ceux-ci et les acheteurs potentiels, les agents vont devoir s'adapter rapidement et trouver d'autres sources de revenus si la mise en relation ne dépend plus seulement d'eux.

Notons aussi que l'IA peut être utilisée pour automatiser de nombreuses tâches administratives liées à l'immobilier, telles que la préparation des mandats, la gestion des listings et le suivi des transactions.



Augmentation de la transparence du marché

L'IA peut être utilisée pour collecter et analyser des données sur le marché immobilier, telles que les prix des biens, les taux d'intérêt et les tendances du marché concerné. Cela peut contribuer à augmenter la transparence du marché, la mise à jour des données et à rendre plus facile des décisions éclairées pour les acheteurs et les vendeurs.

Amélioration de la productivité et de la rentabilité

Comme indiqué ci-avant, l'IA peut offrir des avantages aux professionnels de l'immobilier, comme la réduction des coûts, l'amélioration de la qualité des services, la personnalisation des offres ou la prévision des tendances du marché. Elle peut aussi représenter un défi pour ces professionnels, qui devront s'adapter aux changements technologiques, se former aux nouvelles compétences requises et faire face à la concurrence de nouveaux acteurs. Par exemple, l'IA peut réduire significativement le rôle d'intermédiaire des agents immobiliers, qui devront se différencier par leurs expertises, leur connaissance fine du marché local, leur relationnel et leur créativité.

Nouveaux services immobiliers numériques

L'IA peut ainsi favoriser l'émergence de plateformes en ligne qui proposeront des services immobiliers à moindre coût ou de nouveaux modèles d'affaires basés sur l'économie collaborative ou la tokenisation (*lire en note 2*).

Quels impacts sur le bâtiment ?

Comme vous l'avez compris, L'IA est un ensemble de technologies qui permet aux machines d'effectuer des tâches habituellement réservées aux humains, comme la reconnaissance d'images, la compréhension du langage naturel ou l'aide à la prise de décision. En ce sens, l'IA a déjà un impact sur de nombreux secteurs d'activité, dont le bâtiment. En effet, elle peut déjà aider à optimiser en partie la conception, la construction et la maintenance des bâtiments, en réduisant les coûts, les délais et les erreurs, tout en améliorant la qualité, la sécurité, le respect des textes et des normes (nombreux !) et la performance énergétique et environnementale.

Par exemple, l'IA peut être utilisée pour analyser des données issues de capteurs (*lire en note 3*), les images de drones ou de satellites, afin de détecter des anomalies, des défauts ou des risques sur les chantiers en cours. Elle peut aussi être employée pour simuler différents scénarii de construction, en tenant compte des contraintes techniques, réglementaires et environnementales.

L'IA va donc modifier de nombreuses fonctions dans le secteur du bâtiment, en créant de nouvelles opportunités, mais aussi de nouveaux défis. D'une part, comme dans la transaction immobilière, elle va permettre aux acteurs de ce secteur de se concentrer sur des activités à plus forte valeur ajoutée, comme la créativité, l'innovation ou la relation-client. D'autre part, l'IA va nécessiter une adaptation des compétences et des métiers du bâtiment, qui devront – en sus d'un solide socle technique - intégrer davantage de connaissances numériques et d'intelligence organisationnelle.



L'IA va également impliquer une transformation des modes de travail et de collaboration, qui devront être plus agiles, plus transversaux et plus éco-responsables. Comme évoqué rapidement ci-dessus, l'IA a le potentiel de transformer radicalement les secteurs de l'immobilier et du bâtiment en France, mais elle n'aura pas que des effets positifs.

Parmi les impacts négatifs potentiels, on peut citer :

- Une augmentation de la concentration du marché : L'IA pourrait permettre aux acteurs les plus puissants du marché de se renforcer encore davantage, en leur permettant de collecter et d'analyser plus de données, de prendre des décisions plus rapides et plus précises, et d'automatiser de nombreuses tâches auparavant effectuées par des humains donc gagner en productivité. Cela pourrait conduire à une diminution de la concurrence et à une hausse des prix.
- Une augmentation du chômage : L'IA pourrait automatiser de nombreuses tâches actuellement effectuées par des humains dans les secteurs de l'immobilier et du bâtiment, telles que la prospection, la transaction, la gestion de biens, la conception, une partie de la construction, de la maintenance, etc. Cela pourrait entraîner une perte d'emplois, notamment pour les personnes peu qualifiées ou peu aptes à se former aux outils numériques.
- Des impacts négatifs sur l'environnement : L'IA pourrait être utilisée pour développer de nouveaux produits et services qui seront plus efficaces mais qui pourraient aussi s'avérer plus polluants. Par exemple, une IA mal programmée pourrait être utilisée pour développer des bâtiments intelligents, et ceux-ci pourraient consommer plus d'énergie, notamment électrique, que des bâtiments traditionnels ou verts.

Voici quelques exemples concrets de ces impacts négatifs potentiels sur l'emploi :

- Dans le secteur de l'immobilier, comme déjà évoqué ci-avant, l'IA pourrait être utilisée par les agents immobiliers pour automatiser la prospection et la vente de biens, ce qui pourrait conduire à une perte d'emplois pour les négociateurs qui n'auront pas cherché, ou trouvé, d'autres activités sources de revenu.
- Les promoteurs et aménageurs pourraient souffrir de la démocratisation d'outils très puissants (ex : Google Earth et Google Street couplés à Bard) par d'autres acteurs qui vont amputer une part significative de leurs missions préparatoires.
- Dans le secteur du bâtiment, l'IA pourrait être utilisée pour automatiser - au moins en partie - la conception, la construction et la maintenance des bâtiments, ce qui pourrait conduire à une perte d'emplois pour les architectes, les bureaux d'études, les ouvriers du bâtiment, les techniciens de maintenance, etc.

Il est important de noter que ces impacts négatifs potentiels ne sont pas inévitables. Il est possible de les atténuer en prenant des mesures appropriées, telles que :

- L'encadrement du développement et de l'utilisation de l'IA dans la société française : les pouvoirs publics peuvent mettre en place des réglementations pour limiter les risques d'une concentration du marché, d'une augmentation du chômage, d'une augmentation des inégalités et des impacts négatifs sur l'environnement.



- L'investissement dans la formation initiale et continue et la reconversion professionnelle. Les pouvoirs publics, les organisations et les entreprises peuvent sans attendre investir dans la formation continue et la reconversion professionnelle des personnes qui risquent de perdre leur emploi du fait du développement de l'IA dans leur secteur d'activité.
- Le développement de solutions alternatives : les entreprises et les organisations, notamment les ONG, peuvent dès maintenant développer des solutions alternatives à l'IA qui seront plus respectueuses de l'environnement et de l'équité sociale, peu surveillés dans le monde numérique.

Il est encore trop tôt pour dire quels seront les impacts réels de l'IA sur les secteurs de l'immobilier et du bâtiment en France. Cependant, il est important d'être conscient des risques potentiels, d'analyser leurs impacts et de prendre les mesures adéquates pour les atténuer.

Le rapport du Forum économique mondial sur l'avenir de l'emploi

La transformation des emplois et des compétences relative à la montée en puissance de l'IA a d'ores et déjà des répercussions importantes sur les entreprises, les gouvernements et les travailleurs du monde entier. Il est essentiel d'élaborer des prévisions prospectives, d'identifier les talents appropriés pour promouvoir la croissance et de prendre des décisions éclairées sur la gestion des perturbations importantes de l'emploi et des compétences pour les employeurs et les travailleurs. L'édition 2023 du Rapport sur l'avenir de l'emploi (*lire en note 1*) dresse un tableau mitigé des perspectives 2023-2027 du marché du travail mondial. Les macro-tendances et les perturbations mondiales créent un environnement de plus en plus complexe pour les décideurs, les employeurs et les travailleurs, et l'incertitude et la volatilité restent élevées.

Ainsi, alors qu'au début de l'année 2023, les prédictions pessimistes concernant l'impact de la transition verte et de l'IA générative sur l'emploi dominaient les gros titres des médias, ces domaines ont également été identifiés comme faisant partie des principaux moteurs de la création d'emplois futurs par les répondants à l'enquête sur l'avenir des emplois pour les années à venir. Bien que le rapport constate – pour la deuxième fois depuis sa création – des perspectives d'emploi mondiales nettement négatives, ces déplacements sont susceptibles d'être fortement concentrés dans un ensemble identifiable de catégories d'emplois, ce qui permettra un soutien ciblé et des stratégies de redéploiement proactives.

Et bien que les entreprises et organisations continuent d'identifier l'accès aux talents qualifiés comme le plus grand obstacle à leur transformation, les attentes en matière de stratégies de management et de gestion de la main-d'œuvre montrent un niveau croissant de nuances, de pragmatisme et d'engagement proactif.

Ce dernier point reflète un principe fondamental du rapport sur l'avenir de l'emploi depuis sa création : l'avenir du travail peut être façonné pour obtenir de meilleurs résultats et ce sont les décisions politiques, commerciales et d'investissement prises par les dirigeants d'aujourd'hui qui détermineront les résultats et les marges d'action futures.



Montée en puissance de l'IA

Pour revenir au préambule de la présente lettre, l'échelle de temps de la montée en puissance de l'IA est difficile à prévoir avec précision, car elle dépend de nombreux facteurs, tels que les avancées scientifiques, les innovations, les investissements, les dispositifs de régulation, leurs applications et les impacts sociétaux. Cependant, on peut se baser sur quelques indicateurs pour estimer l'évolution de l'IA dans les prochaines années.

Selon une étude réalisée par Sopra Steria l'an dernier (*lire en note 4*), le marché de l'IA générative (ou GenAI) qui regroupe les technologies capables de créer du contenu original à partir de données, devrait connaître une croissance exponentielle d'ici 2028, passant d'environ 8 milliards de dollars en 2023 à plus de 100 milliards en 2028. La GenAI représente un potentiel énorme pour de nombreux secteurs, tels que la santé, l'éducation, la culture, le divertissement, la sécurité, l'environnement ... et l'immobilier.

La France a lancé une stratégie nationale pour l'IA en 2018, avec l'objectif de se positionner comme l'un des leaders mondiaux dans ce domaine. Cette stratégie se décline en deux phases : la première, de 2018 à 2022, visait à renforcer les capacités de recherche et de formation en IA, ainsi qu'à soutenir les projets innovants et les plateformes technologiques. La deuxième, en cours de 2022 à 2025, vise à accroître le nombre de talents formés en IA valorisant l'intelligence augmentée, c'est-à-dire la collaboration entre l'humain et la machine, et à accélérer le transfert de la recherche vers le développement économique et social (*lire en note 5*).

Ces quelques chiffres montrent que l'IA est en pleine expansion et qu'elle aura des impacts majeurs sur tous les aspects de la société. Il est donc important de se préparer dès maintenant à cette transformation et de veiller à ce que l'IA soit utilisée de manière utile, responsable, inclusive et éthique.

De ce côté, la Commission européenne a proposé le premier cadre réglementaire de l'Union pour l'IA. Celui-ci propose que des systèmes d'IA qui peuvent être utilisés dans différentes applications soient analysés et classés en fonction du risque qu'ils présentent pour les utilisateurs. Les différents niveaux de risque impliqueront plus ou moins de réglementation. Une fois approuvées, ces règles seront les premières au monde en matière d'IA (*lire en note 6*).

Conclusion

En conséquence, le décideur que vous êtes doit s'attacher à un programme multipartite et pluriannuel ambitieux visant à mieux préparer votre entreprise, votre organisation ou votre collectivité, vos collaborateurs et collègues - sans oublier préparer vos prospects et clients – à la montée en puissance de l'IA dès maintenant et dans les prochaines années.

De leur côté, le gouvernement, les autres acteurs publics – dont les collectivités territoriales, l'école et l'université – sans oublier la société civile devront s'adapter aux perturbations à venir et se donner les moyens, comme vous allez le faire, de naviguer dans un océan de grandes transitions sociales, technologiques et environnementales.



Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.

Cordiales salutations.



Denis CHAMBRIER
Consultant Senior
denischambrier@dcr-consultants.com
Mobile : 06.7777.1883

- Note 1 : [WEF Future of Jobs 2023.pdf \(weforum.org\)](#)
- Note 2 : [Tokenisation](#)
- Note 3 : [DCR Consultants Lettre N°111 mars 2023](#)
- Note 4 : [Etude Sopra-Steria](#)
- Note 5 : [Stratégie nationale en matière d'IA](#)
- Note 6 : [Loi sur la première réglementation de l'IA sur le territoire de l'Union](#)