# Smart immobilier : les nouvelles frontières du numérique

## ÉVÉNEMENT MIDI LIBRE

Jeudi soir, le Lab Immo de Midi Libre a réuni à l'Hôtel Saint-Côme, à Montpellier, quatre experts pour débattre des impacts du numérique et de l'intelligence artificielle sur l'immobilier.

Les invités du Lab Immo de Midi Libre ont croisé leurs regards sur un thème à la fois technologique et sociétal : "Smart immobilier, les nouvelles frontières du numérique". Architecte, expert en IA, représentant de la Fnaim et cheffe de projet pour la Métropole ont débattu des mutations à l'œuvre dans la conception, la gestion et l'usage des bâtiments.
D'entrée, Fabien Thuile, architecte des Ateliers A +, a posé le décor : *« Il faut se poser la question du numérique dans le monde du BTP, un monde hétéroclite. Dans l'architecture, il y a eu de grandes étapes : du dessin à la main à la 2D il y a quarante ans, puis la modélisation 3D, le cloud et aujourd'hui l'IA. La numérisation de la production est donc récente. Est-ce que cela révolutionne notre métier dans le résultat ? Pas forcément. C'est plutôt le processus et la manière de faire qui ont été bouleversés. »*
Un constat que partage, à sa manière, Jacques Rossi, président de la Fnaim 34 : *« L'environnement immobilier s'est transformé ces dernières années, les comportements et la relation client ont changé. Le premier contact entre l'offre et la demande se fait par internet. Le client est autonome dans sa première démarche. Mais on s'aperçoit qu'il a besoin d'un accompagnement : la numérisation a donc ses limites. »*

### Le numérique a un coût

Cette transformation numérique irrigue également les politiques publiques. Manuela Mahot, cheffe de projet pour Montpellier Métropole Connectée, a présenté le réseau LoRa, *« un réseau basse fréquence sur lequel des objets peuvent communiquer avec les serveurs de la Métropole. Il couvre tout le territoire en temps réel et en sécurité. Nous développons une plateforme open data qui met à disposition des citoyens des données comme celles de la mobilité. »* Exemple à l'appui : *« Au musée Fabre, nous monitorons les salles pour adapter les conditions climatiques et préserver les œuvres. »*
Mais le numérique n'est pas immatériel, rappelle l'expert en intelligence artificielle Julien Coudsi : *« Le numérique, c'est 4 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre et cela augmente de 9 % par an. Ce qui coûte le plus cher, c'est la fabrication des équipements utilisateurs : téléphones, tablettes, montres connectées… »*

### « L'IA, des fantasmes et des peurs »

L'IA, sujet central de la rencontre, suscite autant d'attentes que d'interrogations. *« Il y a des fantasmes et des peurs de l'IA dans l'architecture,* observe Fabien Thuile. *L'IA va être très bonne sur des tâches répétitives. L'IA générative produit un contenu sur la base de ce qu'on lui donne, l'IA prospective anticipe et peut proposer des formes de bâtiments. »*
La question de la donnée et de sa sécurité s'invite alors naturellement. *« Dans nos métiers, on s'appuie sur des sociétés qui nous apportent la donnée,* encadrée par le RGPD, explique Jacques Rossi. *On ne gère pas la donnée en interne. Le gain de l'IA dans l'analytique ou la rédaction d'annonces est réel. Je n'ai pas de crainte sur le traitement de la donnée, car elle est toujours encadrée. »*
Reste à mesurer les coûts réels du numérique. *« ChatGPT, ce sont 800 millions d'utilisateurs actifs en avril, 15 milliards d'images générées en un an,* rappelle Julien Coudsi. *La consommation mondiale des data centers est équivalente à celle d'un pays comme la France, et elle va doubler. Ils consomment 500 milliards de litres d'eau par an, un chiffre qui sera multiplié par cinq dans les prochaines années. »*
Une table ronde dense, où le numérique est apparu à la fois comme un levier d'innovation et un défi de responsabilité.




Le Lab Immo s'est déroulé dans l'amphithéâtre de l'Hôtel Saint-Côme. MICHAEL ESDOURRUBAILH

**Le Lab Immo de Midi Libre est un club de partenaires du monde immobilier régional, réunis autour de débats. À retrouver sur Midilibre.fr. Responsable commerciale : Sandrine Cholley, scholley@midilibre.com #labimmo**

## Ils l'ont dit

JACQUES ROSSI

### « Basculé dans une nouvelle étape »

« Depuis une année, nous avons véritablement basculé dans une nouvelle étape de la transformation numérique de notre métier. L'intelligence artificielle s'est invitée dans nos agences, dans nos logiciels et même dans nos réflexes quotidiens. Et cette évolution touche les trois grands piliers de la nôtre activité : la transaction, l'administration de biens et le syndic. »



JULIEN COUDSI

### « Un rappel des impacts »

« On a discuté des nouveaux usages possibles, sur la manière dont la digitalisation, le numérique et l'intelligence artificielle peuvent apporter, soutenir, aider, accompagner dans ces process-là. Mon rôle était dans une vision de rappel des impacts environnementaux et sociétaux de la technologie. Comment on peut être conscient de ses impacts lorsqu'on décide de mettre en place quelque chose ? »



MANUELA MAHOT

### « Pour être efficace, il faut être factuel »

« Montpellier Métropole Connectée aide à apporter des données factuelles sur des éléments du quotidien. On construit des pistes cyclables mais combien de cyclistes l'utilisent ? Ce sont des appuis pour les métiers pour leur apporter de la donnée. L'outil est important puisque cela apporte des éléments. Si on veut être efficace, il faut être factuel. »



FABIEN THUILE

### « Intéressant de rencontrer les acteurs »

« C'est intéressant de rencontrer les différents acteurs que ce soit du BTP ou de l'utilisation de l'IA. On a eu des informations chiffrées pour mieux se rendre compte. Deux sujets sont très importants : Le premier est de se poser les questions suivantes : quel est le gain, qu'en retire-t-on, est-ce que cela fait gagner du temps, cela améliore-t-il mon bâtiment ? Le deuxième point est la question du contrôle de la donnée utilisée. »



LAB IMMO Midi Libre

Avec nos partenaires :

CCI HÉRAULT 1er ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES
Altémed
PROCIVIS l'immobilier qui a du sens
ActionLogement RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE
FNAIM AGIR POUR LE LOGEMENT Chambre HÉRAULT
OCCITANIE MÉDITERRANÉE FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS
FFB FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BATIMENT FEDERATION DU BATIMENT HERAULT

Un évènement Midi Libre evelyne.