



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