

# Bailleurs : Comment optimiser le suivi et l'analyse du parc immobilier social et intermédiaire ?



Les bailleurs sociaux, définis à l'article L. 411-10 du code de la construction et du logement, représentent selon le [Ministère de la Transition écologique](#) un parc locatif social de 5 153 600 logements au 1er janvier 2020.

Ils se distinguent des autres acteurs immobiliers résidentiels en France par leur contribution à l'intérêt général et le rôle social qu'ils remplissent. Leur métier comprend une dimension résolument humaine. **Leur objectif** : proposer une offre d'habitat social aux personnes à revenus modestes et faciliter l'accès à la propriété.

## Un besoin de professionnalisation dans le suivi, l'analyse et la gestion du parc immobilier social

Les bailleurs se retrouvent souvent mis au défi par la constante évolution du monde du logement social et intermédiaire. À titre d'exemple, ils ont dû se

réorganiser, tant dans leur structure que dans leur modèle économique face aux nouvelles contraintes réglementaires imposées par la loi Egalité et Citoyenneté et la loi ELAN, entrées en vigueur respectivement en 2017 et 2018.

Selon Loeiz Bourdic, Directeur de PriceHubble France, ces changements réglementaires entraînent entre autres une forte structuration des processus de gestion immobilière et de suivi financier des patrimoines pour le secteur du logement social. Celle-ci se fait ressentir sur divers sujets, de la vente aux aspects relatifs au suivi et à la gestion de patrimoine, en passant par le reporting et la communication financière.

Le recours à des outils digitaux plus performants pour le suivi et la gestion du parc immobilier peut ainsi apporter une réponse à de nombreux défis rencontrés par les bailleurs sociaux. **Mais à quels cas d'usage ces outils peuvent-ils concrètement répondre ?**

**Les outils d'analyse immobilière et de suivi de patrimoine sont déjà utilisés dans différents volets :**

### Lors d'une vente HLM ou vente intermédiaire :

Pour les bailleurs sociaux, faire appel à un outil d'estimation et d'analyse immobilière dans le cadre de ventes HLM ou intermédiaires fait sens. Cela leur permet d'estimer de la manière la plus fine et précise possible le prix de chaque lot en fonction des dernières dynamiques marché, au-delà des simples critères de superficie et de localisation. Ils peuvent ensuite y appliquer une décote et disposer d'une grille de prix d'accession à la propriété cohérente par rapport au prix du marché local.

Grâce à un outil dédié, les bailleurs gagnent un temps précieux et obtiennent en quelques clics une grille de prix précise et granulaire sur tous les biens qui sont concernés par de la vente HLM ou intermédiaire. L'utilisation d'outils adaptés permet ainsi non seulement d'accélérer de manière significative, mais surtout de systématiser la méthode de fixation des prix pour leur parc de logements.

**Dans un contexte de vente HLM ou intermédiaire, un tel outil peut également être utilisé pour :**

- Générer un rapport PDF permettant de justifier le prix et la méthode de fixation de ce dernier, 3 ou 5 ans après l'analyse ;

- Faire office d'outil de communication et d'argumentation efficace auprès les acheteurs, en servant par exemple à justifier le prix de vente ;
- Arriver plus rapidement à s'accorder sur une grille de prix en interne, en s'appuyant sur des éléments tangibles et de la faire valider par les différentes parties prenantes.

## Le suivi des valeurs vénales pour le reporting financier, tant interne qu'externe :

Le recours à des outils d'estimation immobilière pour le suivi du patrimoine prend tout son sens pour les sujets relatifs au reporting et à la communication financière.

### **Pourquoi ?**

- Ils permettent aux équipes en charge du suivi du patrimoine immobilier ou du contrôle de gestion de disposer rapidement d'une vue globale et d'une connaissance très fine de l'intégralité de leur parc immobilier, quel que soit le nombre d'actifs. Les gains en termes de temps, d'efficacité et de productivité sont non-négligeables ;
- Ils peuvent également se servir de ces outils pour créer un reporting financier transparent et précis, à destination de l'interne ou de l'externe ;
- Enfin, ils peuvent être utilisés sur des sujets plus spécifiques, tels que le calcul de l'assiette pour les sujets de fiscalisation à l'IS du parc intermédiaire.

Notre solution **Portfolio Manager** permet de charger des milliers de lots en quelques secondes. Elle donne ensuite l'accès à une analyse approfondie pour chaque lot ou pour chaque immeuble : estimation lot par lot, tendances de marché, analyse des comparables, statistiques de marché, contexte socio-économique, transports, projets en cours, etc.

**N'hésitez pas à demander une démo personnalisée pour en apprendre plus :**

[Demander une démo](#)

L'intégration des solutions d'estimation aux logiciels métiers induit un gain de temps significatif

Les solutions évoquées ci-dessus ne sont que l'une des « briques » qui permettent un meilleur suivi et une gestion optimisée du parc immobilier social et intermédiaire. Pour gagner encore plus de temps et encore améliorer la performance de leurs équipes, de plus en plus de bailleurs font le choix d'intégrer ces solutions d'analyse immobilière au cœur de leurs outils métiers (CRM, ERP, etc.)

**Un exemple concret :** [Atlantic Aménagement](#) (filiale du groupe 3F) a mis en place avec [Studio Net](#) un outil complet et efficace de suivi des ventes de biens immobiliers intégrant les solutions PriceHubble. Grâce à cette intégration, la synchronisation des données se fait de manière automatisée directement dans le CRM, permettant un gain de temps considérable.

Les solutions PriceHubble ont été conçues de façon à être intégrées directement dans les outils métiers afin de faire gagner le maximum de temps et éviter toute erreur de double saisie. Les équipes peuvent ainsi se concentrer sur les tâches à plus forte valeur ajoutée. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, la mise en place d'**une intégration entre outils digitaux et logiciels métiers est souvent plus simple qu'il n'y paraît**, et ne nécessite pas toujours de travailler avec des développeurs.

💡 N'hésitez pas à [nous contacter](#) pour en apprendre davantage sur les possibilités d'intégration des solutions PriceHubble à d'autres outils.

**PriceHubble vous permet de gérer, piloter et suivre facilement et de manière très précise l'ensemble de votre parc immobilier social et intermédiaire, grâce à des solutions adaptées à chaque besoin et intégrables à vos outils métiers. Si vous souhaitez obtenir une démo personnalisée ou tester gratuitement nos outils, n'hésitez pas à nous contacter.**