

DÉVELOPPEMENT

Les cinq start-up qui inspirent Châlons-en-Champagne

Le « bâtiment numérique » est l'une des filières de croissance identifiées par la cité à l'heure de la grande région et du départ des militaires.



Les start-up sont venues à Châlons à l'invitation de Cités en Champagne.

Comme on le sait, Châlons-en-Champagne est contrainte de trouver de nouvelles cordes à son arc après le départ de ses militaires et la perte de son statut de capitale administrative régionale. L'une des « filières de croissance » qu'elle a identifiée est la « ville de demain et la filière BTP de sa conception au recyclage ». C'est la raison pour laquelle cinq start-up du domaine de la conception digitale sont venues se présenter le mois dernier lors du salon de l'habitat, à l'invitation de Cité en Champagne et en particulier de son vice-président Jérôme Mât. Ce dernier connaît bien ces questions pour avoir été l'an passé directeur du Plan Transition Numérique dans le Bâtiment, initié par la ministre du Logement Sylvia Pinel.

Chaque start-up, dans sa spécialité, tente de tirer profit de la révolution en cours du « BIM » (modélisation des données du bâtiment) qui pousse plus loin encore les concepts de CAD ou CAO (conception assistée par ordinateur) qui ont émergé il y a trente ans au moment de l'avènement de l'informatique dans les entreprises.

1 LANCÉE IL Y A DIX-HUIT MOIS PAR TROIS PERSONNES, la start-up bourguignonne Bat Impulse a mis au point « Bim Tab » qui permet de faire très rapidement des relevés de plan sur un iPad. Une autre application sur mobile IOS et Android permet de calculer des coûts de travaux immédiatement sur un chantier. L'intérêt est double. D'abord, il évite aux mé-

treurs et artisans de passer de longues heures à rédiger des devis au bureau à leur retour du terrain. Ensuite, il permet aux entreprises qui proposent des prix rapidement aux maîtres de se placer en position favorable pour le choix de l'exécutant des travaux. La start-up, qui est par ailleurs distributrice et utilisatrice des appareils de mesure Leica, bénéficie d'une bourse de Bpifrance.

2 MYCAPTR SCANNE DES PIÈCES. Cette start-up auboise fondée en 2012 par Yannick Folliard simplifie la prise de mesure sur site en « scannant » littéralement les espaces pour établir rapidement des plans 3D. Elle exploite en fait des « nuages de points » établis avec des simples prises de vue faites par une tablette.

3 DATBIM, UN FORMAT POUR LES MATÉRIAUX. La start-up de l'Isère Pluristop, connue sous le nom commercial de datBIM, a créé un format de fichier pour décrire les matériaux de construction et leurs caractéristiques qui est utilisable dans l'environnement BIM. Le format « dthX » est public et ouvert à tous afin de faciliter les échanges entre les acteurs de la construction. L'entreprise de 10 salariés vient de lever 3 millions d'euros en bourse pour son développement.

4 POLANTIS, UN CATALOGUE DE PRODUITS. Polantis permet aux fabricants de matériaux, du revêtement de sol à la fenêtre en

passant par le mobilier, de créer des catalogues 2D et 3D de leurs produits.

Ces avatars peuvent être ensuite utilisés plus facilement par les architectes et prescripteurs dans les logiciels BIM ou CAO.

5 FINALCAD NUMÉRISE LES CHANTIERS ET L'APRÈS TRAVAUX. La start-up française FinalCAD a constaté que la numérisation du bâtiment s'arrêtait une fois franchi le seuil du cabinet de l'architecte. En effet, sur le chantier, pendant et après les travaux, on revient trop souvent à la sortie de plan sur papier en format A1 voire et au bon vieux calepin, la saisie informatique ne revenant bien souvent qu'une fois revenu au bureau.

L'entreprise a donc commencé à numériser les multiples étapes de la construction comme le gros œuvre, le contrôle qualité ou la garantie de parfait achèvement. Tout se passe sur tablette, même pour les photos de détail d'une anomalie par exemple. « On a mis des bottes aux BIM », résume Aurélien Blaha, directeur de marketing. Bluffés, des maîtres d'ouvrage ont même adopté FinalCAD pour l'exploitation de leurs bâtiments. L'entreprise qui a levé 2 millions d'euros en 2014 compte 45 salariés. Elle est implantée à Paris, Londres et Singapour. Elle intervient actuellement sur des dossiers internationaux prestigieux comme le Brickell City Centre de Miami, le plus gros projet immobilier actuel de la Côte Est américaine.

JULIEN BOUILLÉ



Outre la caution, il existe des formules d'assurance pour garantir les impayés.

FINANCES PERSO

Contre les loyers impayés

Pour s'assurer contre le risque d'impayés de loyers de la part de leur locataire, les bailleurs peuvent exiger une caution d'un tiers, le plus souvent un parent, ou souscrire une assurance.

La caution

Par un acte écrit, une personne s'engage à payer les loyers et les charges à la place du locataire en cas de défaillance. La caution peut être simple ou solidaire. Dans le premier cas, le bailleur peut récupérer les sommes dues à la fois auprès du locataire et de la personne s'étant portée caution. En cas de caution solidaire, le bailleur peut directement demander à la caution de payer le loyer, sans poursuivre le locataire. Attention! Cet acte est lourd de conséquences car la caution s'engage sur ses revenus et ses biens personnels.

L'assurance

Le propriétaire bailleur peut sous-

crire une assurance des loyers impayés. Il est interdit de cumuler caution et garantie loyers impayés, sauf si le locataire est un étudiant ou un apprenti.

Les propriétaires qui louent un logement dans le parc privé peuvent souscrire une assurance loyers impayés, soit un contrat à titre individuel soit un contrat groupe proposé par le gestionnaire du bien (agents immobiliers...). Le coût de l'assurance est à la charge du bailleur.

S'ils louent à des jeunes salariés et des salariés en contrat précaires, ils peuvent opter pour le nouveau dispositif Visale, qui est gratuit pour les deux parties (voir ci-contre).

Pour les logements appartenant à des personnes morales (organismes HLM par exemple), la garantie Loca-pass, accordée par les organismes d'Action Logement (ex 1% Logement), couvre le paiement du loyer et des charges au bailleur en cas d'impayés du locataire. Cette aide est gratuite pour le locataire.

La garantie Visale

La garantie Visale (Visa pour le Logement et l'Emploi) est un dispositif de cautionnement des loyers, gérée par Action Logement, applicable aux contrats de location signés à partir du 1er février 2016. Il garantit aux bailleurs du parc immobilier privé le paiement des loyers et des charges impayés. Ce service est gratuit.

Le dispositif Visale est accordé aux jeunes salariés de 30 ans au plus et aux salariés de plus de 30 ans en contrat précaire (intérimaires, intermittents, apprentis, CDD...), dont l'entrée dans l'emploi et dans le logement s'effectue dans des délais rapprochés. Sont également concernés les ménages, salariés ou non, qui bénéficient d'un dispositif d'aide aux personnes en difficulté (le bail étant souscrit par une association).

Le logement, loué vide ou meublé, doit constituer la résidence principale du locataire. Le loyer, charges comprises, doit être inférieur ou égal à 1500 euros/mois dans Paris intra-muros et 1300 euros/mois sur le



reste du territoire. Ce loyer doit être inférieur ou égal à 50% des revenus du ménage locataire, ou être compris entre 30% et 50% pour les jeunes salariés de moins de 30 ans en CDI confirmé.

Les démarches pour adhérer

Avant la signature du contrat de location, le locataire effectue une demande de visa en ligne sur le site www.visale.fr. Et le propriétaire bailleur crée son espace personnel sur ce même site où il enregistre le nom du locataire, le numéro du visa et les caractéristiques du bail. La garantie Visale couvre les impayés, quelle qu'en soit la cause, hors dégradation locatives, dans la limite de 36 mensualités, pendant les trois premières années de la location. Action Logement règle le bailleur puis se retourne contre le locataire. Celui-ci peut rembourser sa dette de manière échelonnée, tout en reprenant le paiement régulier de son loyer. A défaut, Action Logement peut demander la résiliation du bail en justice.