

Ghislain Sommervogel,
directeur des études, Taliance
ghislain.sommervogel@taliance.com

Un nouveau regard sur les expertises

La crise de confiance traversée actuellement par les marchés financiers vient rappeler, s'il en était besoin, que le manque de transparence est tôt ou tard sanctionné. C'est précisément pour éviter cet écueil que le législateur a défini des règles strictes pour régir les OPCV ou le nouveau régime SIIC 4. La valeur des actifs y est examinée comme le pouls d'un sportif. Elle est au cœur de toutes les attentions et ne doit en aucun cas être sujette à caution. Dans ce contexte, le rôle de l'expert immobilier prend une nouvelle dimension.

La profession d'expert immobilier vit une transition comparable à celle du commissariat aux comptes il y a quelques années. Au départ simple acte de contrôle, l'audit financier est devenu une véritable caution morale de la santé des sociétés cotées. Cette transition est particulièrement sensible avec l'apparition des OPCV. Ces nouveaux produits imposent à la fois des expertises trimestrielles mais également la transparence des méthodes de calcul puisque deux experts doivent travailler ensemble, l'un réalisant l'évaluation proprement dite et l'autre contrôlant les travaux du premier. Tout est fait pour rassurer l'investisseur final et garantir ainsi l'attractivité de ce nouveau produit.

Toutefois, ce surcroît de transparence entraîne une multiplication des flux de données entre experts et investisseurs, ce qui représente un enjeu à la fois organisationnel et financier. La question organisationnelle se pose avec d'autant plus d'acuité que le processus est aujourd'hui très largement manuel :

- l'investisseur collecte des données de différentes sources et sous différents formats (texte, feuilles de calculs, papier...) ;
- ces informations sont ensuite retraitées par l'expert avant d'être intégrées dans ses modèles de calculs, souvent construits sous Excel ;
- les données de la valorisation sont restituées dans un format non standardisé, ce qui conduit l'investisseur à effectuer de nouveaux retraitements pour les utiliser.

Ce mode de fonctionnement impose aux experts de consacrer un temps important à de la saisie sans réelle valeur ajoutée et complexifie l'actualisation des données en cours d'expertise. Il doit donc obligatoirement évoluer pour s'adapter aux exigences de l'OPCV. Dans cette évolution, les systèmes d'information sont amenés à jouer un rôle déterminant pour permettre l'industrialisation du processus.

Simplifier les échanges : un gain de temps et de fiabilité

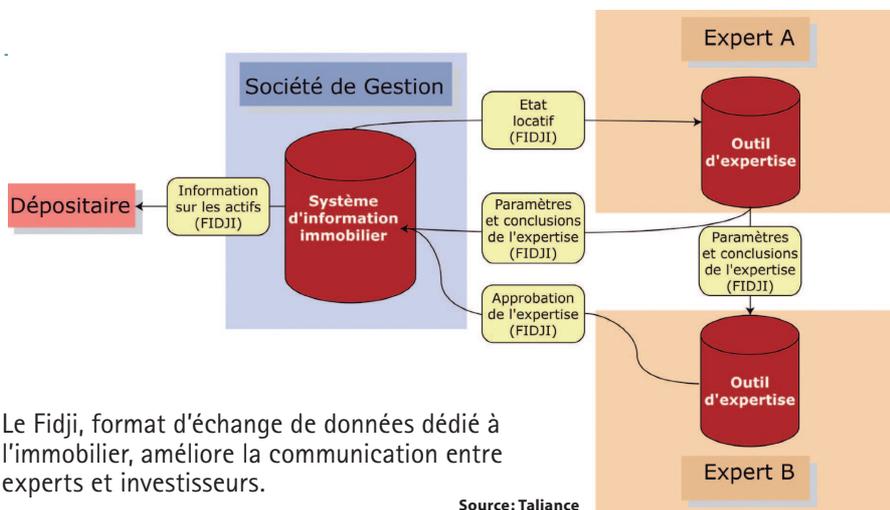
Depuis un an, de nombreux professionnels immobiliers se sont mobilisés pour travailler sur la normalisation des échanges, avec la création d'un format standardisé d'échange de données dédié au monde de l'immobilier : Fidji (format d'inter-échanges de données juridiques et immobilières).

Ce format fait progresser les échanges d'informations sur deux plans :

- La forme tout d'abord, par la définition d'une organisation de données utilisant le langage XML. Ce langage informatique ouvert, largement maîtrisé par la communauté des développeurs, est ici combiné avec un schéma XSD pour mieux structurer l'information et garantir l'intégrité des données (liste de valeurs possibles pour certains champs, contrôle d'existence des identifiants...). La récupération des données dans les systèmes d'information des différents acteurs s'en trouve facilitée.
- Le fond ensuite, car la création de Fidji a contribué à la mise en place d'une véritable réflexion sur le contenu des informations échangées. Cette démarche a conduit à la création d'un dictionnaire de données harmonisant le vocabulaire utilisé par tous les acteurs et réutilisant — à chaque fois que cela était possible — des définitions existantes élaborées par des acteurs reconnus du monde immobilier.

Grâce à Fidji, la communication entre experts et investisseurs gagne en efficacité :

- l'investisseur produit, à partir de ses systèmes, un fichier contenant l'ensemble des données nécessaires à l'expertise ;
- l'expert récupère ces données, produit sa valorisation et génère un nouveau fichier, contenant cette fois les paramètres et les résultats de l'expertise ;



Source: Taliance

Le Fidji, format d'échange de données dédié à l'immobilier, améliore la communication entre experts et investisseurs.

- l'investisseur intègre ce dernier fichier dans son système. Ce processus permet de réaliser plus facilement une actualisation de données lors de la survenance d'un événement affectant potentiellement la valeur d'un bien. Il suffit pour cela à l'investisseur de renvoyer un nouveau fichier, le système informatique de l'expert étant techniquement capable d'identifier les données modifiées depuis l'envoi précédent. Le format étant libre de droits, tout éditeur de logiciel ou prestataire informatique a la faculté d'implémenter cette compatibilité Fidji dans ses outils. Par exemple, tous les clients utilisant la solution Global Actifs® de Taliance en bénéficient depuis juillet 2007.

Rassembler toutes les méthodes d'expertises en un seul et même outil

Les experts, conscients de la nécessité d'accroître la transparence de leurs calculs, font des efforts importants pour faire converger leurs modèles et les harmoniser. Ces efforts sont en passe de se concrétiser avec la création d'un outil unique, capable de valoriser des actifs en exploitant la majorité des méthodes de calculs utilisées aujourd'hui par les experts de la place : méthode par capitalisation (y compris dans ses dérivés anglo-saxons que sont le *term Et reversion* et la méthode dite *hardcore*), méthode par comparaison, cash-flows, ratios professionnels et bilan promoteur.

Toutes les typologies d'actifs (bureaux, commerces, habitations, hôtels...) pourront ainsi être traitées de manière homogène, tout en intégrant leurs spécificités. Les calculs de valorisation seront transparents et pourront facilement être partagés entre l'expert et son client, voire entre deux experts dans le cadre des OPCI. Ce logiciel sera alimenté automatiquement par des fichiers Fidji, de manière à éviter les ressaisies. Il sera utilisable à la fois par les experts mais également par les investisseurs qui souhaiteraient effectuer des simulations ou mesurer rapidement l'impact d'un événement intervenu sur un actif.

Avec un outil de ce type, le rôle de l'expert prend tout son sens. Ce n'est plus tant la technique de calcul qui importe (il s'agit là d'un savoir partagé par la communauté des

experts, les formules de calcul utilisées étant généralement assez proches), que le choix des paramètres de calcul pertinents : taux de capitalisation, valeur de marché, évaluation de la vacance structurelle ou du degré de vétusté d'un bien...

La vision globale du marché, la connaissance des spécificités de tel ou tel secteur, l'accès à des bases de transaction régulièrement mises à jour, tels

sont les atouts que l'expert va désormais mettre en avant. En s'affranchissant des tâches fastidieuses de ressaisie, en se dégageant des contraintes techniques liées à la maintenance de multiples modèles Excel, il gagne un temps précieux pour l'analyse critique des états locatifs et la détermination des paramètres clés de son évaluation.

Quant au panel des missions réalisées par l'expert, il devrait logiquement continuer à s'étoffer avec une multiplication des missions de conseil à plus forte valeur ajoutée (recommandations visant à accroître la valeur du bien, aide à la définition d'une stratégie patrimoniale, etc.). Avec les OPCI, la qualité de la signature fera toute la différence et il y a fort à parier que les promoteurs de ces instruments financiers rechercheront un grand nom de l'expertise pour garantir la juste valorisation de leurs actifs.

Automatiser la gestion des campagnes d'expertises

Face à l'augmentation du nombre d'expertises, l'investisseur doit lui aussi s'organiser en interne car la planification et le suivi des expertises sont des sujets à traiter à part entière. Des solutions existent aujourd'hui pour industrialiser les traitements, planifier et assurer le suivi des interventions. Les propriétaires ont ainsi une vision synthétique de toutes les interventions à effectuer sur leur patrimoine.

Les bénéfices que procurent les systèmes d'informations sont clairs : un gain de temps appréciable, des informations sécurisées et une meilleure maîtrise des plannings. Les gains de productivité induits doivent par ailleurs permettre aux propriétaires et aux experts de diminuer leurs coûts de traitement interne, limitant ainsi l'impact financier de l'augmentation des échanges et de la fréquence des traitements.

Toutes les conditions sont ainsi réunies pour créer les bases d'une véritable transparence, en assurant à l'investisseur que son support sera côté à sa juste valeur. Il s'agit d'une condition *sine qua none* pour que l'immobilier s'impose comme une classe d'actifs incontournable dans un portefeuille diversifié.▲

Logiciel : Fidji : un standard d'échange ouvert pour les données immobilières et juridiques

Posté par [tuiu pol \(Jabber id,\)](#). Modéré le 08 mars 2007.

Comme dans beaucoup de métiers, les échanges entre les nombreux secteurs de l'immobilier (comme les sociétés de gestion ou les experts immobiliers) se sont multipliés.

De ce constat est partie l'idée de créer un standard permettant de :

- Adopter des définitions communes (langage commun) sur les données échangées
- Accélérer les processus d'échange
- Éviter les ressaisies d'information
- Limiter les retraitements informatiques « à façon »
- Fiabiliser les données transmises (contrôles intégrés au format)
- Disposer d'un format unique pour l'ensemble de la profession de résoudre les problèmes et le coût de transformation de ces fichiers (perte de données, ressaisies inutiles)

Une vingtaine d'acteurs du marché, toutes branches représentées, se sont alors réunis autour de vingt groupes de travail et ont mis au point FIDJI (Format d'Inter-échanges de Données Juridiques et Immobilières), dont la première version est sortie fin février 2007.

FIDJI est un format d'échange de données libre et gratuit. Techniquement, il s'agit d'échanges de fichiers [XML](#) respectant un modèle [XSD](#).

Toute société peut utiliser ce format pour échanger de l'information avec des tiers. La première version décrit de quoi est constitué un immeuble ainsi que les domaines d'expertises nécessaires à sa valorisation, mais il est prévu que le format évolue afin d'englober davantage de métiers.