



Par Guillaume Fiastre,
Taliance,
guillaume.fiastre@taliance.com

Christian de Kerangal,
IPD,
christian.dekerangal@ipdglobal.com

Fidji : un nouveau territoire pour l'inter échange de données

Depuis début février, le descriptif technique de Fidji est accessible, de manière libre et gratuite, sur le site : www.format-fidji.org. Ce projet, lancé à l'initiative de Taliance et d'IPD, a regroupé les principales sociétés d'expertise de la place, ainsi que de nombreux investisseurs convaincus de la nécessité de fluidifier et de standardiser les échanges sur un marché en pleine mutation. 21 sociétés valident la publication du format d'échange de données de l'immobilier.

De multiples facteurs ont amené la place immobilière à réfléchir sur la nécessité de trouver des moyens efficaces pour faciliter et sécuriser les échanges d'informations entre les acteurs.

Tout d'abord, le marché se financiarise, ce qui entraîne une augmentation de la taille des portefeuilles et de leur vitesse de rotation. Il est donc nécessaire pour les entreprises immobilières de collecter et de produire rapidement des informations sûres et pertinentes pour prendre des décisions stratégiques. Cette financiarisation va de pair avec un besoin accru de contrôle de la valeur et de la performance des actifs. Les actionnaires, les investisseurs, mandants ou mandataires deviennent plus exigeants sur la qualité de la communication et du reporting.

Un accès rapide à l'information est donc indispensable mais la diversité des outils informatiques et la multiplicité des interve-

nants sont des freins à la mise en place d'une solution efficace. En effet, à l'heure actuelle, les échanges de données mobilisent des ressources importantes à tous les stades de leur mise en œuvre qui va de l'extraction du système source, en passant par des retraitements (agrégation, recomposition...), jusqu'à son intégration dans le nouveau système.

Le manque d'homogénéité, de cohérence et de sécurité dans les transferts d'informations est devenu un problème crucial, en particulier, avec l'arrivée des OPCl qui implique une forte mécanisation de l'échange d'informations entre les experts immobiliers, les sociétés de gestion et les dépositaires. A ce jour, les investisseurs transmettent des données immobilières dans des formats propres à leurs experts (fichiers Excel®, base Access®, Extranet, documents papiers, ...), qui doivent alors les retraiter pour les insérer dans leurs systèmes de valorisation.

En retour, les experts produisent également de l'information que les investisseurs doivent ré-insérer dans leurs systèmes de gestion.

Ces multiples retraitements sont lourds et consommateurs, et augmentent les risques d'erreur.

L'idée est donc née de mettre en place un Format d'Inter-échanges de Données Juridiques et immobilière (FIDJI) sur lequel s'entendrait la profession, à l'instar de ce qui existe déjà en Grande-Bretagne et aux Etats-Unis.



Ce format, ouvert à tous, quelque soit le système d'information utilisé, simplifiera les échanges de données entre les différents acteurs : investisseurs, experts, dépositaires, mandants, mandataires, partenaires, instituts de statistiques ou de "benchmarks"... Il permettrait de s'affranchir des problèmes techniques et des soucis de cohérence fréquemment rencontrés par les professionnels de l'immobilier.

Pour concrétiser ce projet, Taliance a pris l'initiative de réunir les principaux experts de la place mais aussi des investisseurs de premier plan et de co-animer avec IPD, des groupes de travail avant pour objectif de :

- Adopter des définitions communes (langage commun) sur les données échangées
- Accélérer les processus d'échange
- Eviter les ressaisies d'informations
- Limiter les retraitements informatiques « à façon »
- Fiabiliser les données transmises avec des contrôles intégrés au format
- Disposer d'un format unique pour l'ensemble de la profession grâce à la richesse de son contenu « métier »

21 sociétés ont travaillé de concert sur la définition de ce format et ont validé sa publication : ACOFI, AD VALOREM EXPERTISES, ATISREAL EXPERTISES, AXA REIM FRANCE, BNPP REIM, CAAM REAL ESTATE, CB RICHARD ELLIS VALUATION, CUSHMAN & WAKEFIELD, DTZ EURIXI, FCC EXPERTS, FONCIER EXPERTISES, KEOPS, GENERALI IMMOBILIER, GROUPE UFG, ICADE, JLL VALUATION, IXIS AEW EUROPE, SAVILLS EXPERTISE, VIF EXPERTISE

La collaboration étroite de ces différentes entreprises a permis d'aboutir à la création d'une première version publiée début février. Ses spécifications sont accessibles sur internet : www.format-fidji.org, de sorte que tous les acteurs du marché (société immobilière, prestataire ou éditeur de logiciels) peuvent, dès à présent, commencer à créer des traducteurs pour échanger en format FIDJI.

Il est clairement entendu que le format est totalement libre. FIDJI n'est pas un outil informatique de plus sur le marché, mais un format de place. Pour éviter toute ambiguïté dans l'esprit des professionnels, une structure indépendante à but non lucratif va être créée dans le courant du premier trimestre 2007. Elle deviendra propriétaire du format et sera en charge de gérer son évolution (notamment la compatibilité avec les formats internationaux) et contrôler son utilisation.

A l'heure actuelle, cette 1^{ère} version se concentre sur les échanges entre les experts, les investisseurs et les dépositaires. Cette décision a été prise pour faciliter la mise en place des OPCI car les acteurs de ces nouveaux véhicules seront rapidement concernés par le rythme élevé des valorisations et de la nature des informations à échanger (2 experts, contrôle des méthodes, plan de valorisation, etc.), mais le modèle est néanmoins tota-

lement compatible avec les pratiques d'expertise en dehors du contexte OPCI.

Dans le cadre de la relation entre l'investisseur/propriétaire et l'expert, la mécanique mise en œuvre sera la suivante :

- 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
- L'investisseur intègre ce fichier dans son système. D'éventuels allers-retours sont possibles si des mises à jour interviennent dans les données immobilières ou dans l'expertise.

Cependant, ce format se veut, à terme, beaucoup plus complet, permettant à tout intervenant de mettre une information extrêmement riche à disposition de tous les tiers.

Par exemple, il concernera aussi les administrateurs de bien qui sont directement touchés par cette intensification des échanges d'informations car leurs mandants sont de plus en plus exigeants sur la qualité de la communication avec leur prestataire. Ils doivent évaluer leur performance donc recevoir des reportings précis et assurer la remontée d'informations comptables.

Le propriétaire ou l'investisseur pourra aussi mettre à disposition de son nouveau mandataire les informations sur le bien ou les historiques de données de gestion, pour que le gestionnaire démarre sa mission avec l'information la plus riche possible.

Dans un cadre plus large, un investisseur souhaitant céder un actif ou un portefeuille pourra produire un « fichier immeuble » complet et le mettre à disposition des acquéreurs. Lors de la cession de l'actif ou du portefeuille, l'ensemble des données comptables, techniques et locatives pourra être transmis au nouveau propriétaire pour accélérer sa prise en main de l'actif.

Dans le même ordre d'idées, les fichiers ainsi produits seront directement exploitables par IPD dans le cadre de ses services d'analyse de la performance.

De même, la société qui souhaite changer de **système d'information** pourra migrer ses données par le biais d'un standard intermédiaire

Tous les clients de Taliance utilisateurs de **Global Actifs**[®], lesquels gèrent quelques 120 Mds€ d'actifs, bénéficieront de fait de la capacité des outils à générer et intégrer des fichiers répondant à cette norme. Les utilisateurs d'autres solutions »

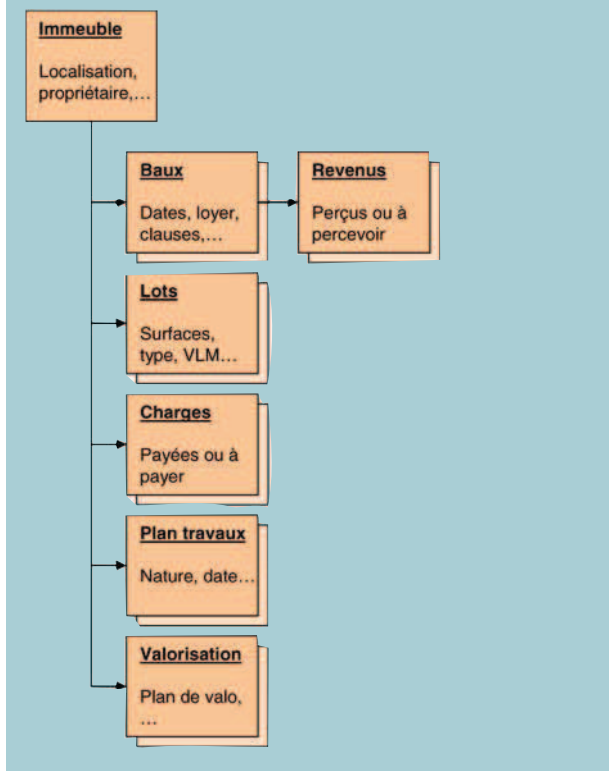


logicielles pourront également librement utiliser ce format dès lors que leurs éditeurs ou prestataires auront intégré cette fonctionnalité.

Toutes les sociétés qui souhaitent utiliser ce format peuvent, dès à présent, se joindre au groupe de travail initial car c'est l'intérêt de tous d'y adhérer et de faire de FIDJI un standard de place riche et évolutif.

- Exemple de format FIDJI :

De manière simplifiée, la structure des données envoyées par l'investisseur à l'expert peut se représenter ainsi pour un immeuble :



Par exemple, lors de la transmission d'un bail vers un outil d'asset management, le RIB du locataire ne présente aucune utilité. Ce qui n'est évidemment pas le cas lors de la reprise d'un fichier de locataire opérée lors de la cession d'un immeuble.

En conséquence :

- lorsque le RIB est inséré, il doit respecter un format très précis
- il n'est pas obligatoire de transmettre un RIB sous un tiers locataire

Les contraintes imposées par les éditeurs de logiciels ou les organismes/partenaires destinataires des fichiers sont donc susceptibles d'être plus rigoureuses que celles figurant dans la présente norme, en fonction de l'utilisation qui doit être faite des données transmises. Il est à noter que les lots et les baux seront décrits (ainsi que le lien entre les deux), de sorte que l'expert pourra travailler sur la base qui lui convient. Il faut lire

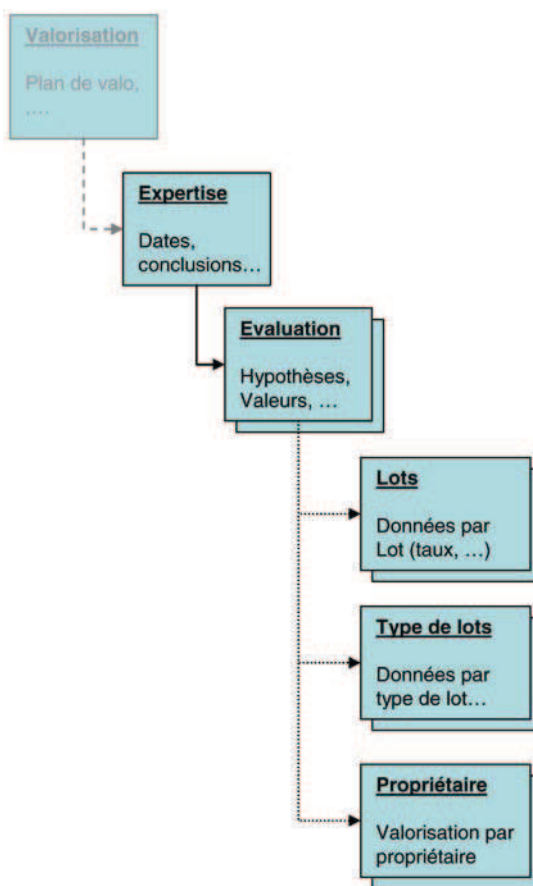
dans ce schéma qu'un immeuble comporte éventuellement plusieurs baux, que chaque bail comporte éventuellement plusieurs lignes de revenus, et ainsi de suite.

La « valorisation » correspond à un élément du plan de valorisation de l'investisseur/propriétaire (par exemple : « valorisation au 31.12.2006 »).

Une valorisation comprendra éventuellement plusieurs expertises (celles du ou des experts).

D'autres informations seront adjointes ultérieurement dans le fichier, comme des documents électroniques par exemple.

A partir de ces données, l'expert procède à son expertise. L'expert complètera ensuite le fichier immeuble en ajoutant au plan de valorisation son expertise :



Une expertise comprendra au minimum deux méthodes d'évaluation. Chaque évaluation pourra descendre jusqu'au niveau du lot.

L'expert sera également amené, dans certaines situations, à retoucher les données fournies par l'investisseur (état locatif, travaux, ...). L'investisseur pourra donc récupérer dans le fichier retourné les données mises à jour par l'expert. ▲