

# Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière



*Les fins d'années se prêtent toujours à un bilan. 2009 a été un exercice chargé, marqué par la crise immobilière et les problématiques induites : les questions soulevées par la détermination des valeurs se sont posées de façon lancinante, les modes de calculs ont été remis en cause et la transparence a souvent manqué aux experts pour pouvoir étayer leurs estimations. Parallèlement à cette situation dictée par la conjoncture, de nouveaux sujets de réflexion sont apparus. Ainsi, l'environnement et le développement durable vont désormais accompagner de manière constante nos pratiques et notre vision du secteur. La crise est aussi un facteur de progression. Elle amène les acteurs à réfléchir différemment à leur avenir. C'est un moment d'accélération, de recherche de nouvelles idées et de redistribution des cartes.*

*Souhaitons que 2010 nous permette d'avancer dans cette voie. Alors que le premier semestre s'annonce difficile, la réussite viendra de notre capacité à déployer plus d'ingéniosité et à optimiser la collaboration entre propriétaires et experts pour aller dans le sens de valeurs encore plus justes.*

*Toute l'équipe de l'IFEI vous souhaite de très bonnes fêtes de fin d'année.*

Stéphane Imowicz, Président de l'IFEI

## FIDJI, un format d'échanges de données spécialisé.

*Interview de  
Bernard Boulenguez,  
Secrétaire général de  
l'association FIDJI.*

Aurélien Valencia,  
membre de l'IFEI ;  
Michael Morris,  
membre de l'IFEI

### 1. Pourriez-vous expliquer brièvement ce qu'est FIDJI, et son but ?

FIDJI est un Format d'Inter-Echanges de Données Juridiques et Immobilières. Il s'agit tout d'abord d'un langage commun normalisant les échanges d'informations quantitatives et qualitatives entre les différents intervenants du marché de l'immobilier sans qu'il soit nécessaire de les retraiter. FIDJI est un format d'échange de données. En effet, toute

société peut utiliser ce format pour échanger des informations avec des tiers.

FIDJI permet donc à un utilisateur :

- de constituer une base de données normée, d'obtenir des synthèses et des analyses de performances plus rapides ;
- de transmettre à un

autre utilisateur ses données dans un format qu'il saura reconnaître et traiter.

L'objectif de FIDJI est donc de devenir le format de place qui permettra de gagner de la performance, du temps et de l'argent à ses utilisateurs.

### 2. Quels sont les acteurs du marché concernés par FIDJI ?

À fin 2009, l'association FIDJI comptera une quarantaine d'adhérents



Bernard Boulenguez

organisés actuellement en cinq collèges à savoir :

- investisseurs et *Asset Managers*,
- sociétés d'expertise,
- éditeurs de logiciels et intégrateurs spécialisés en immobilier,
- *Property et Facility Managers*,
- sociétés liées à l'audit, au contrôle et à l'information.

L'accès à l'association est libre et souhaité pour tous les organismes désireux de participer à l'évolution de l'industrie immobilière.

### 3. Des groupes de travail ont été créés sur différents sujets. Comment évoluent-ils ?

En effet, quatre groupes de travail ont été mis en place depuis l'été 2008. Ils représentent les principaux

.../... Suite p. 2

.../... Suite de la p. 1

courants de circulation de l'information dans l'industrie immobilière.

Le groupe 1 concerne le lien investisseur / *Property Manager*. Le groupe 2 travaille sur la relation sociétés de gestion / experts immobiliers. Le groupe 3 concerne la relation sociétés de gestion / déposataires. Enfin le groupe 4 a pour objectif de faciliter les transferts de données vers le benchmark IPD à partir des données FIDJI.

Chaque groupe de travail comporte toujours au moins, quel que soit le sujet abordé, un expert immobilier et un éditeur de progiciel informatique spécialisé ; l'objectif étant de réunir dans une même salle et sur un même thème la totalité des points de vue concernant l'élaboration et l'amélioration du standard. Ce type d'échanges très participatif s'avère vraiment productif.

Ces groupes qui se réunissent une fois par mois ont pour objectif, nous venons de le voir, l'amélioration de l'efficacité du standard pour tous les participants, ainsi que la prise en charge des nouvelles préoccupations pour les professionnels de l'industrie. La certification et l'international font partie des thèmes qui seront ouverts en 2010.

Depuis l'été, une vingtaine de réunions de travail ont permis de préciser les caractéristiques idéales du standard, de repérer les points de difficultés des échanges entre les personnes qui représentent leur société dans les groupes : échanges professionnels et personnels enrichissants. Une nouvelle version du standard sera livrée dans le courant de 2010.

#### 4. Que va apporter FIDJI aux experts immobiliers ?

FIDJI apportera de multiples avantages dans le travail des experts :

- un gain de rapidité, d'efficacité et de productivité : les experts n'auront plus à ressaisir les données puisque ces dernières seront transmises par les propriétaires directement dans le format FIDJI et seront directement intégrées

dans les outils de valorisation des experts. Le temps gagné permettra de se concentrer davantage sur l'essentiel de l'expertise ;

- plus de compréhension : FIDJI apportera un langage commun facilitant la qualité des échanges de données permettant une meilleure compréhension entre les parties ;
- plus de simplicité dans les échanges : FIDJI sera l'unique interface entre les parties ;
- plus de confiance : FIDJI permettra une réduction des erreurs en raison d'un travail réduit de saisie ;
- plus de transparence et homogénéisation dans les méthodes de travail.



Aurélie Valencia



Michael Morris

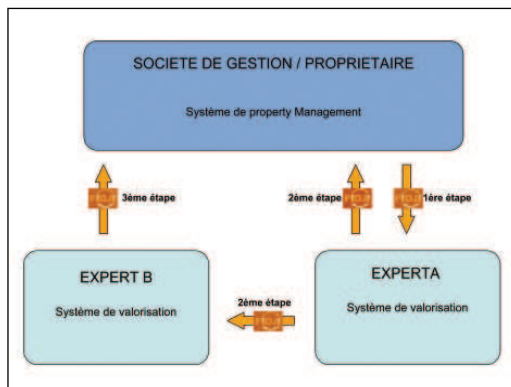
En synthèse, il s'agit de gagner du temps à la fois sur les opérations de saisie, de

contrôle mais également de permettre une bien meilleure transparence et fiabilité dans les données manipulées entre les parties : experts - propriétaires / sociétés de gestion / investisseurs / déposataires et ce dans des délais de plus en plus réduits. Dans le cas spécifique des OPCI, compte tenu de la fréquence accélérée des expertises, FIDJI va s'avérer de plus en plus indispensable.

Tout ceci explique le fort degré d'implication des experts immobiliers dans la démarche FIDJI.

#### 5. Y a-t-il déjà eu des tests FIDJI effectués entre experts et investisseurs ?

Il y a eu effectivement, durant l'été, un test complet réalisé entre une société de gestion et deux experts immobiliers dans le cadre d'une simulation de valorisation d'un OPCI.



Ce test s'est réalisé de la manière suivante :

**1ère étape** • La société de gestion a produit, à partir de ses systèmes, un fichier FIDJI contenant l'ensemble des données nécessaires à l'expertise et l'a envoyé à l'expert A.

Lors des imports/exports, des fenêtres permettent de déterminer les types de données à envoyer (cf image 1).



Image 1 : les types de données à envoyer

À noter qu'il s'agit de fichiers non lisibles, en codage informatique (cf image 2).

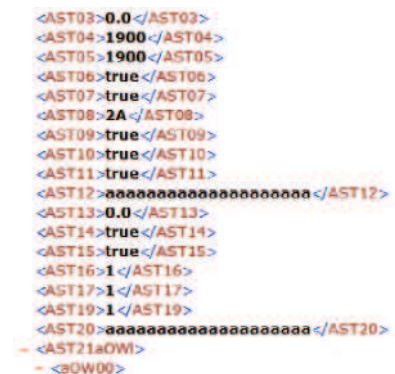


Image 2 : fichiers non lisibles, en codage informatique

**2ème étape** • L'expert A a récupéré les données FIDJI qui ont été directement intégrées dans son système d'évaluation, a produit sa valorisation et a généré un nouveau fichier FIDJI, contenant cette fois les paramètres et les résultats de l'expertise.

**3ème étape** • L'expert A a ensuite envoyé les données FIDJI à la société de gestion et à l'expert B qui les ont intégrées dans leur système respectif. Ainsi, l'expert B a pu réaliser son travail d'examen critique et la société de gestion a pu avoir accès à l'évaluation.

Ce test fonctionne et permet d'envisager très prochainement une géné-

ralisation de l'utilisation FIDJI par tous les experts immobiliers et par les sociétés de gestion.

Depuis ce test, plusieurs mises en place *en réel* ont démarré pour ce secteur. Il en est de même pour la relation investisseurs / *Property Manager*.

Le prochain objectif est d'aboutir à une chaîne de transmission complète *Property Manager* — éditeur — investisseur — expert jusqu'au dépositaire.

#### 6. FIDJI est-t-il compatible avec les outils de travail actuel des experts (Excel, Finexpert, Circle,...) ? Si oui, de quelles manières ?

L'objectif du standard FIDJI est d'aboutir à la compatibilité avec les outils informatiques utilisés par les différentes fonctions de l'industrie immobilière. FIDJI apporte les bases de la structuration de fichiers échangeables entre des utilisateurs se servant d'outils et de méthodes différentes.

Les éditeurs français membres de l'association l'ont bien compris, ils intègrent progressivement dans leurs propres logiciels la possibilité d'entrée et de sortie de données vers et à partir de FIDJI.

La possibilité d'échanges avec les standards étrangers principalement Circle et OSCRE PISCES va faire l'objet d'un groupe de travail spécial. Il réunira les membres de l'association spécifiquement concernée par l'international.

#### 7. Y aura-t-il un coût d'investissement pour utiliser FIDJI ?

La conception et la fabrication d'un standard de télétransmission de données électroniques a forcément un coût. Ce coût est supporté volontairement par les sociétés qui adhèrent à l'association FIDJI et qui construisent véritablement le standard. Ce coût s'exprime en temps passé dans différents travaux techniques qui permettent de construire un standard efficace, fiable et pérenne. Ce standard est le résultat des participations aux groupes de travail de l'association.

La cotisation annuelle versée par chaque membre de l'association (association 1901 à but non lucratif) constitue sa seule ressource, elle

sert à produire l'outil technique du standard et à permettre l'animation de l'association FIDJI. Sans la participation des membres de l'association FIDJI, le standard ne pourrait pas exister.

En ce qui concerne l'utilisation du standard, l'investissement représente la charge d'adaptation des différents outils d'exploitation des membres de l'industrie pour communiquer avec le standard en place. Ce qui explique la présence nombreuse des éditeurs de progiciels spécialisés dans les groupes de travail, ils sont au premier chef concernés par l'élaboration et l'utilisation du standard en relation avec leurs produits utilisés par les métiers qui constituent l'industrie.

Ces éditeurs membres de l'association ont pour objectif de faciliter à leur propre clientèle le transfert des données entre leurs outils et le standard FIDJI, ceci dans les deux directions : émission et réception.

Pour ceux qui n'utilisent pas ces progiciels, l'association comprend également des intégrateurs spécialisés qui participent également aux groupes de travail et dont les équipes connaissent et pratiquent FIDJI, permettant ainsi une utilisation plus étendue.

#### 8. Quelles sont les ambitions de FIDJI pour 2010 ?

L'année 2010 sera une année importante pour FIDJI et ses membres avec un programme ambitieux.

Il faudra prioritairement développer l'utilisation du standard dans les directions évoquées ci-dessus et renforcer la promotion faite autour des réalisations concrètes du standard.

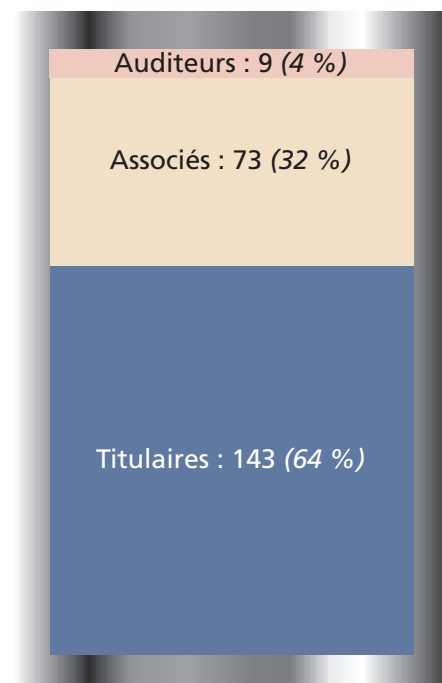
Il faudra également :

- développer l'utilisation et l'implantation de FIDJI en rassemblant un nombre croissant de participants dans l'association,
- développer la coopération internationale avec les standards existants dans d'autres pays et avec les organismes qui les promeuvent,
- développer la partie technique du standard pour améliorer son efficacité et son côté universel.

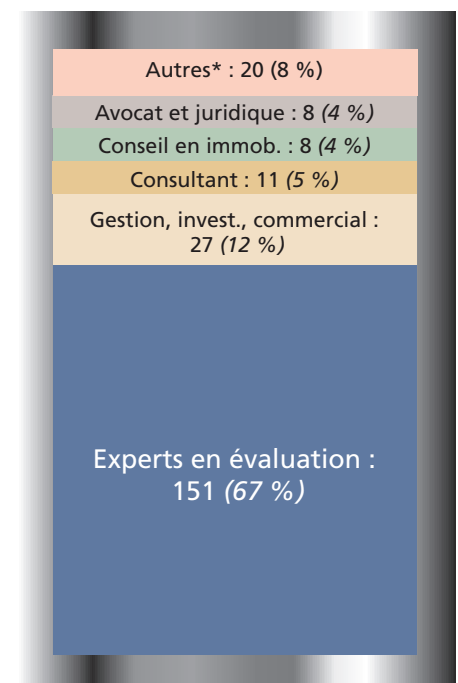
Toutes ces actions renforceront la pérennité et la solidité du standard français d'échange de données électroniques dans l'industrie immobilière.

À noter que l'association FIDJI a vu en juin 2009 son projet reconnu comme stratégique, innovant et crédible, il a été labellisé par le pôle de compétitivité mondial Finance Innovation. La place financière est attentive au travail de notre association.

### L'IFEI : qui sommes-nous ? (statistiques au 30 novembre 2009)



L'IFEI rassemble 225 membres au total.



\* administrateur de biens (5), notaire (5), investisseur (5), divers (5).