

## « Notre industrie aura besoin de plus de comparables d'analyses de la performance »

BUREAU - 07.06.2011

L'industrie immobilière change de dimension en France, avec un appétit de plus en plus marqué des allocataires d'actifs pour ce secteur, affirment Stéphanie Galiègue et Guillaume Fiastre. Pour répondre à la demande, le marché immobilier doit se structurer et se doter d'outils d'analyses de la performance. C'est la conviction de la directrice générale d'IPD France et Europe du Sud et du président de Taliance, éditeur de système d'information, qui nous détaillent leur vision sur l'importance de la qualité et de la disponibilité de l'information.



Stéphanie Galiègues, IPD  
France et Europe du Sud.

### Business Immo: Quel regard portez-vous sur l'analyse de la performance des investissements immobiliers ?

**Stéphanie Galiègue et Guillaume Fiastre:** Un constat s'impose d'emblée : l'industrie immobilière entame une mutation importante qui est la conséquence d'un appétit plus marqué des allocataires d'actifs pour ce secteur. Le mouvement est enclenché et s'est accéléré à la faveur de la crise financière et économique. Pour répondre à cette demande de plus en plus prégnante, le marché immobilier a besoin de tous les outils pour améliorer sa liquidité et cela passera d'abord par une plus grande transparence. Dans ce sens, notre industrie aura toujours besoin de plus d'indices, de benchmarks, de comparables d'analyses de la performance pour répondre aux problématiques des investisseurs. Mais ces outils n'auront de valeur que si l'information délivrée est de qualité.

#### BI: Ce n'est pas le cas aujourd'hui ?

**SG et GF:** La qualité et la disponibilité de l'information sont obligatoires pour un investisseur. Ne pas disposer d'une vision de son patrimoine, quasiment en temps réel, est devenu intolérable, et même pénalisant. Tout le monde en a conscience et pourtant, beaucoup trop d'investisseurs se contentent d'outils artisanaux en matière de reporting de leur patrimoine, ce qui est source d'erreurs dans l'analyse de la performance de leurs actifs. L'information est devenue stratégique et nécessite non seulement de lourds investissements, mais aussi la mise en place d'une organisation dédiée autour d'un système d'information. Le marché français reste encore sous-développé en la matière. Au-delà du travail de sensibilisation, il y a tout un travail d'investissement dans des outils informatiques d'autant plus complexes à implémenter que l'immobilier est un secteur faisant appel massivement à l'intermédiation. Beaucoup d'acteurs n'ont pas encore conscience de ces investissements et voient encore les systèmes d'information comme une contrainte et non comme un acte positif, voire même stratégique de la gestion de leur portefeuille. Or, il peut être dangereux de piloter la gestion de son patrimoine avec pour seul outil, le tableur Excel.

#### BI: Quels outils pour tuer le tableur Excel ?

**SG et GF:** Le format FIDJI d'échanges de données adopté par l'ensemble de la place est une alternative intéressante. D'autant plus qu'il agit comme un révélateur de la dispersion de l'information. Par exemple, nous avons testé la mise en place du format FIDJI chez plusieurs de nos clients. La photographie qui en est ressortie a fait remonter chez certains d'entre eux les carences en matière de connaissance du patrimoine, aboutissant à des erreurs manifestes en termes d'évaluation, donc de valorisation. Au final, ces clients ont complètement revu leur organisation concernant l'alimentation de leur système d'information.

#### BI: Les investisseurs se prêtent-ils facilement à l'analyse de la performance de leur patrimoine ?

**SG et GF:** La plupart des acteurs sont prêts à jouer le jeu. A l'exception de quelques opérateurs minoritaires, les gestionnaires de fonds, les foncières et plus généralement les investisseurs institutionnels ont compris l'intérêt de faire analyser la performance de leurs actifs par un organisme tiers. Cela a pris du temps, notamment pour s'approprier les concepts utilisés, mais désormais, la valeur du label IPD est reconnue dans l'analyse de la performance des investissements immobiliers.

#### BI: Tout le monde est-il prêt à jouer le jeu de la transparence ?

**SG et GF:** Tout dépend du client final. La transparence est une nécessité pour un gestionnaire de fonds, une foncière ou un investisseur institutionnel. Elle l'est moins pour un investisseur privé qui raisonne sur d'autres paramètres que la seule performance intrinsèque. La profondeur du marché joue également dans la demande de transparence. La France, qui est aujourd'hui le deuxième marché européen en immobilier tertiaire, se dirige vers une amélioration de la transparence. Les enjeux sont énormes d'autant que la plupart des acteurs se positionnent sur des logiques pan-européennes.

#### BI: C'est-à-dire ?

**SG et GF:** Dans les années à venir, nous croyons à une montée en puissance du volume d'engagement en immobilier, en particulier sur l'investissement indirect qui pourrait être multiplié par 4 ou par 5. L'arrivée des OPCV grand public mais aussi des fonds dédiés aux produits d'assurance (assurance-vie, IARD...) vont décupler le volume d'investissement dans l'immobilier. Dans cette hypothèse, plus que probable tant l'appétit des allocataires d'actifs pour l'immobilier est fort, l'industrie immobilière n'aurait plus la même dimension qu'aujourd'hui. S'y ajoute en parallèle, une dimension réglementaire de plus en plus forte. Solvency II, la directive AIFM, Bâle 3, sont autant de facteurs qui appellent à une nouvelle approche de la notion du risque, avec en sous-jacent un besoin de sécurisation des données sur leur patrimoine.

#### BI: Au final, quel est le retour sur investissement peut-on espérer en se dotant d'un système d'information ?

**SG et GF:** C'est difficile à chiffrer. L'Association FIDJI a lancé une étude sur le coût de remontée des données. Au-delà du coût, c'est le gain potentiel auquel il faut s'attacher. Un label IPD apposé sur un fonds d'investissement le valorise davantage. Travailler sans FIDJI devrait coûter de plus en plus cher, notamment dans le cadre d'expertises. A plus long terme, se doter d'un système d'information permettant d'analyser et d'anticiper la performance de son patrimoine est la garantie d'un meilleur pilotage du risque immobilier.

MOT(S) CLÉ(S) : OPCV , Solvency II , AIFM , Bâle 3

### EN SAVOIR PLUS

#### Articles liés (4)

16/05/2011 - L'association FIDJI annonce les premières certifications

#### Personnes citées (2)

18/03/2011 - Systèmes d'information : FIDJI 2.0 est paru

#### Sociétés citées (2)

08/03/2011 - Taliance lance Global Fund, première solution de modélisation des...

15/02/2011 - Christian de Kerangal élu président de l'association FIDJI

Guillaume FIASTRE - Président - TALIANCE

Stéphanie GALIÈGUE - Directeur général IPD France & Europe du Sud - IPD FRANCE &

EUROPE DU SUD

IPD FRANCE & EUROPE DU SUD

FORMAT D'INTER-ÉCHANGE DE DONNÉES JURIDIQUES ET IMMOBILIÈRES

[RECHERCHE DANS L'ANNUAIRE](#)