

La Française et CBRE Valuation se parlent « en FIDJI » pour les expertises immobilières

*Une véritable expérience d'échange automatisé de données avec le standard de place
entre deux acteurs majeurs de l'industrie immobilière.*



LA FRANÇAISE
GLOBAL REAL ESTATE
INVESTMENT MANAGERS

Le Groupe La Française est spécialisé dans l'Asset Management pour le compte de sa clientèle institutionnelle et patrimoniale depuis 40 ans. Elle gère 53 Mds d'euros d'actifs en France et à l'international

Global Real Estate Investment Managers intègre, pour 14 Mds d'actifs gérés :

- La Française REM, leader de l'immobilier physique français, principalement sous forme SCPI et OPCI.
- La Française Forum Real Estate Partners REP spécialisée en investissement immobilier financier à l'international



Serge Abéasis, Directeur de l'Expertise Immobilière à La Française REM, a pour mission de gérer la valorisation des actifs en tant qu'expert « interne », mais également de manager les relations avec les experts externes :

FIDJI : Qu'est-ce qui vous a amené à vous lancer dans le projet de définition d'un format standard d'échange de données ?

La Française : Nous avons contribué dès l'origine, à la recherche d'une solution d'automatisation des flux de données compte-tenu de la fréquence des missions (trimestrielles, semestrielles ou annuelles), du volume représentant 1300 lignes d'actifs et du nombre d'interlocuteurs (quatre cabinets d'expertise principaux).

FIDJI : Comment s'est passée cette période « pionnière » qui a abouti à la création du format FIDJI ?

La Française : Quand je suis arrivé à La Française, fin 2006 nous avons commencé à projeter, avec nos partenaires investisseurs GENERALI, AXA Investment Managers Real Assets , AEW Europe, les experts CBRE Valuation et Crédit Foncier Immobilier, IPD et l'éditeur de logiciels Taliance, la mise en œuvre d'une solution correspondant au besoin d'industrialisation du processus d'échange.

Très vite, poussés par la constitution des OPCI avec une fréquence d'expertise très contraignante qui excluait la gestion manuelle des données, nous avons travaillé de 2007 à 2009 à l'élaboration de ce qui devait devenir le format FIDJI avec pour objectif de remplacer les supports papier, Excel et la ressaisie d'informations de part et d'autre par une automatisation rapide, fiable et sécurisée.

FIDJI : Et les premières mises en œuvre, j'imagine que cela a nécessité une vraie volonté d'aboutir ?

La Française : L'ensemble des contributeurs ont été très impliqués, et cela ne s'est pas fait sans les difficultés inhérentes à la création d'un prototype : synchronisation des équipes et surtout du vocabulaire, règles de transcodification des données, analyse autocritique de part et d'autre : la qualité des données source dans l'outil de property de la société de gestion, l'exhaustivité des besoins pour les experts et la forte contribution

de l'éditeur informatique pour régler l'outil d'expertise et l'outil de gestion *Premiance* conçu et supporté par Taliance à l'époque).

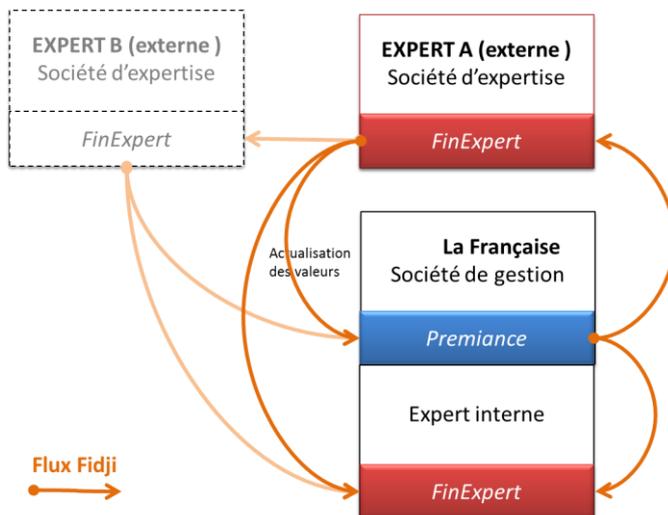
FIDJI : Depuis quand le processus d'échange est-il opérationnel, et comment cela se passe-t-il aujourd'hui ?

La Française : Les premiers échanges opérationnels ont été réalisés par La Française en 2011 avec CBRE Valuation et Crédit Foncier Immobilier.

Aujourd'hui, les données de gestion sont maîtrisées en interne, l'export des données à destination des experts (CBRE Valuation, BNP Expertise, Cushman & Wakefield, Crédit Foncier Immobilier) se fait en quelques minutes au lieu de plusieurs jours avant l'utilisation de FIDJI. Le processus de campagne d'expertise se déroule en trois étapes :

- Après vérification de l'état locatif pour le périmètre concerné, une première extraction est envoyée à l'expert, avec en retour un fidji enrichi sous forme de « draft » destiné à être analysé par la société de gestion (ajustement de l'état locatif, analyse critique des paramètres retenus et des points de comparaison).
- Une seconde version du fichier FIDJI enrichi est envoyée après ajustement de l'expert prenant en compte les remarques de la société de gestion.
- Les derniers ajustements liés à l'évolution du portefeuille sont apportés jusqu'à la date d'évaluation et font l'objet d'un envoi définitif qui est alors intégré rapidement dans les outils de gestion.

Une plus-value importante pour La Française : la valorisation définitive des actifs est automatiquement intégrée dans l'outil de gestion.



Les rapports d'expertise qui sont rédigés à partir de FinExpert sont tous identiques. Certaines parties du rapport sont intégrées automatiquement dans la base de données de gestion.

L'expert interne peut faire sa propre évaluation avec la même source de données que l'expert externe, et avec le même outil, ce qui permet une analyse fine et une bonne comparaison des résultats obtenus.



Le Groupe CBRE qui est la plus importante société de services en immobilier d'entreprise à l'échelle mondiale avec 70 000 salariés, 460 implantations et 10 Mds de chiffre d'affaire.

En France, le groupe représente 780 salariés, 120 M€ de chiffre d'affaire et 43 implantations. Les activités couvertes constituent une large palette couvrant notamment le conseil et la recherche de sites, les agences, les bureaux de vente, la gestion immobilière et l'expertise.

CBRE Valuation expertise 10 000 actifs par an représentant 150 Mds d'euros (constitués de : 39% bureaux, 25% commerces, 18% Logistique | industrie, 10% logements, 8% Santé et autres). Leader en termes d'expertise sur les OPCI avec 27% du marché.



Vincent SEGUY, Co-Directeur de l'équipe nationale CBRE Valuation a pour mission de manager l'équipe d'experts et la relation clients au niveau national. Il est l'un des pionniers dans l'utilisation du format FIDJI comme moyen de production depuis l'origine.

FIDJI : Combien de lignes d'actifs sont gérées par CBRE pour La Française via l'échange de données avec le format FIDJI ?

CBRE Valuation : Depuis quatre ans, CBRE Valuation expertise 300 actifs de La Française. Les données sont automatiquement intégrées dans *FinExpert* de la société Taliance selon un processus maintenant complètement fiabilisé. Le gain de temps est très important par rapport à d'autres supports (Excel, fichiers pdf) qui nécessitaient une étape de validation et des aller-retours très chronophages. Le temps d'acquisition des données est passé d'une semaine avec deux stagiaires à quelques minutes.

FIDJI : Pour arriver à ce résultat, il a sans doute fallu fournir des efforts importants également de la part de CBRE. Comment avez-vous perçu cette période de mise au point ?

CBRE Valuation : Nous avons également fait partie des pionniers et avons travaillé avec La Française, Générali et Taliance comme l'a décrit Serge Abéasis. Hormis les difficultés de mises au point techniques que représente la création d'un modèle d'échange pour la place immobilière, je retiens un aspect très important du travail qui a consisté pour la Société de gestion à mettre à niveau la qualité et l'exhaustivité de ses données, à introduire le « data management » dans ses processus internes.

Une fois les réglages techniques réalisés, la difficulté n'est pas le format FIDJI en lui-même, mais elle est d'accorder le vocabulaire de chacun pour que les données soient interprétées de manière identiques de part et d'autre, et que les règles de qualification des données de l'état locatif aient été appliquées et stabilisées pour l'ensemble du patrimoine (identification des lots, des surfaces, etc...). L'échange de données automatisé n'empêche pas la communication, il la facilite au contraire car nous travaillons sur des données identiques en termes de contenu et de granularité.

En conclusion...

FIDJI : Quels sont pour vous, Vincent, Serge, les bénéfices les réserves ou les attentes que l'expérience vécue de l'utilisation du format FIDJI vous suggèrent ?

La Française: Les bénéfices sont assurément un gain de temps très significatif dans l'élaboration et l'échange des fichiers de données communiqués aux experts ainsi que la fiabilité du processus réellement industrialisé aujourd'hui.

Les données au format FIDJI, en retour d'expertise, sont intégrées dans l'outil de gestion Premiance ce qui est très pratique. Pour l'expert interne, l'intégration du fichier dans FinExpert ne permet pas aujourd'hui de récupérer la totalité des paramètres utilisés par l'expert, mais une synthèse des calculs (par exemple les taux par typologie sont communiqué sous forme de taux moyen lorsqu'il y a des lots mixtes). Cela ne permet pas non plus de modifier l'analyse de l'expert externe en faisant éventuellement varier les paramètres.

L'internationalisation des investissements pose la question de la consolidation des portefeuilles. Nous sommes particulièrement intéressés par la démarche entreprise par l'Association avec les autres représentants européens de standards de place.

La qualité des données a été sensiblement améliorée par le travail d'analyse qu'est amené à faire la société de gestion pour initialiser le passage à l'automatisation. Aujourd'hui on peut dire que nous maîtrisons nos données et que la transparence est ainsi assurée. L'intégration des valorisations dans la base de gestion en retour d'expertise est également très appréciée.

CBRE Valuation : Un point essentiel, après tout ce travail est la confiance qui est aujourd'hui installée dans les échanges de données, les écarts et les mises au point sont dorénavant beaucoup plus vite ciblés et le travail va à l'essentiel avec la suppression des tâches sans valeur ajoutée.

Cette transparence participe à la valorisation des actifs par le « package de données numériques partageables » ainsi constitué qui représente une valeur maintenant reconnue dans les transactions immobilières.

24-10-2016 ■