

# Qu'est-ce que FIDJI ?



**Association Fidji**

Format d'Inter-échange de données  
Financières et Immobilières

**Qu'est-ce que FIDJI ? Comment le mettre en  
œuvre, conseils et documentations**

**48 rue de la bienfaisance**

**75008 Paris**

**[www.format-fidji.org](http://www.format-fidji.org)**



## Sommaire

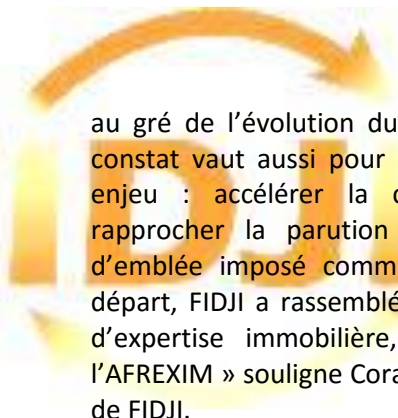
Pourquoi FIDJI ? .....	2
Qu'est-ce FIDJI ? .....	3
<i>Un format standard pour l'échange de données automatisé.....</i>	<i>5</i>
<i>Le référentiel FIDJI .....</i>	<i>7</i>
L'association FIDJI, c'est plus de 50 acteurs majeurs de l'industrie immobilière .....	8
Qu'apporte FIDJI à l'industrie immobilière .....	10
Comment démarrer un projet FIDJI.....	12
Les outils apportés par l'association FIDJI .....	14
Ils ont déjà démarré FIDJI .....	17
Les publications récentes de l'Association FIDJI.....	19

## Pourquoi FIDJI ?

FIDJI (Format d'Inter-échanges de Données Juridiques et Immobilières) est né d'un constat : les professionnels de l'immobilier ont besoin d'échanger de plus en plus d'informations et de plus en plus fréquemment, sur les actifs qu'ils gèrent. « Dès 2005, nous avons commencé à sensibiliser un certain nombre d'acteurs sur la standardisation des données immobilières », se souviennent Guillaume Fiastre, président de Taliance, et Christian de Kerangal, directeur général délégué de Crédit Foncier Immobilier, tous deux à l'origine de FIDJI.

A partir de 2007 et l'agrément des premiers OPCI par l'AMF, les échanges d'informations se sont accélérés. L'émergence d'un format de place

La naissance d'un langage commun, l'équivalent d'un « esperanto » de l'immobilier, a très vite prouvé sa nécessité. L'émergence des OPCI, la trimestrialisation des expertises, les besoins d'IPD se sont rapidement traduits par la nécessité, pour les grands utilisateurs de données, de rapatrier des informations très détaillées sur les actifs immobiliers.



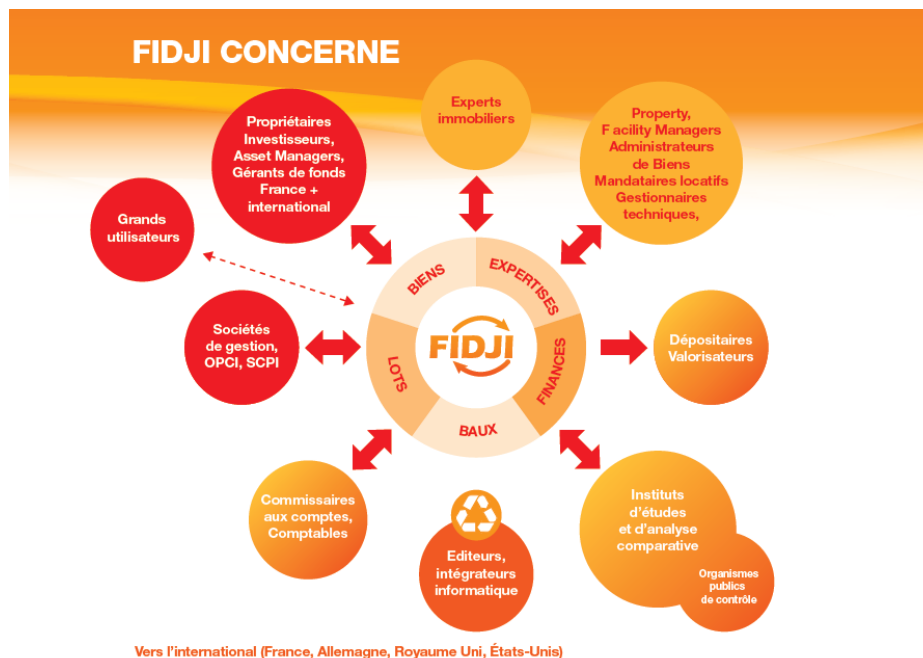
au gré de l'évolution du rythme des expertises. Le constat vaut aussi pour IPD confronté à un double enjeu : accélérer la cadence des collectes et rapprocher la parution des résultats. FIDJI s'est d'emblée imposé comme un catalyseur. « Dès le départ, FIDJI a rassemblé autour de lui des sociétés d'expertise immobilière, la plupart membres de l'AFREXIM » souligne Coralie Couvret, vice-présidente de FIDJI.

Les investisseurs puis les autres acteurs de l'industrie immobilière (Property, dépositaires, éditeurs...) ont immédiatement participé aux groupes de travail qui font progresser FIDJI.

## Qu'est-ce FIDJI ?

FIDJI est le standard de place pour l'échange de données immobilières entre partenaires de l'industrie :

- ↳ Investisseurs, foncières, utilisateurs
- ↳ Asset, Property et Facility Managers
- ↳ Experts immobiliers, Dépositaires
- ↳ Instituts d'analyse, IPD



# Vos partenaires parlent-ils votre langage ?

*Comment optimiser la gestion de votre patrimoine par un usage efficace de l'information*

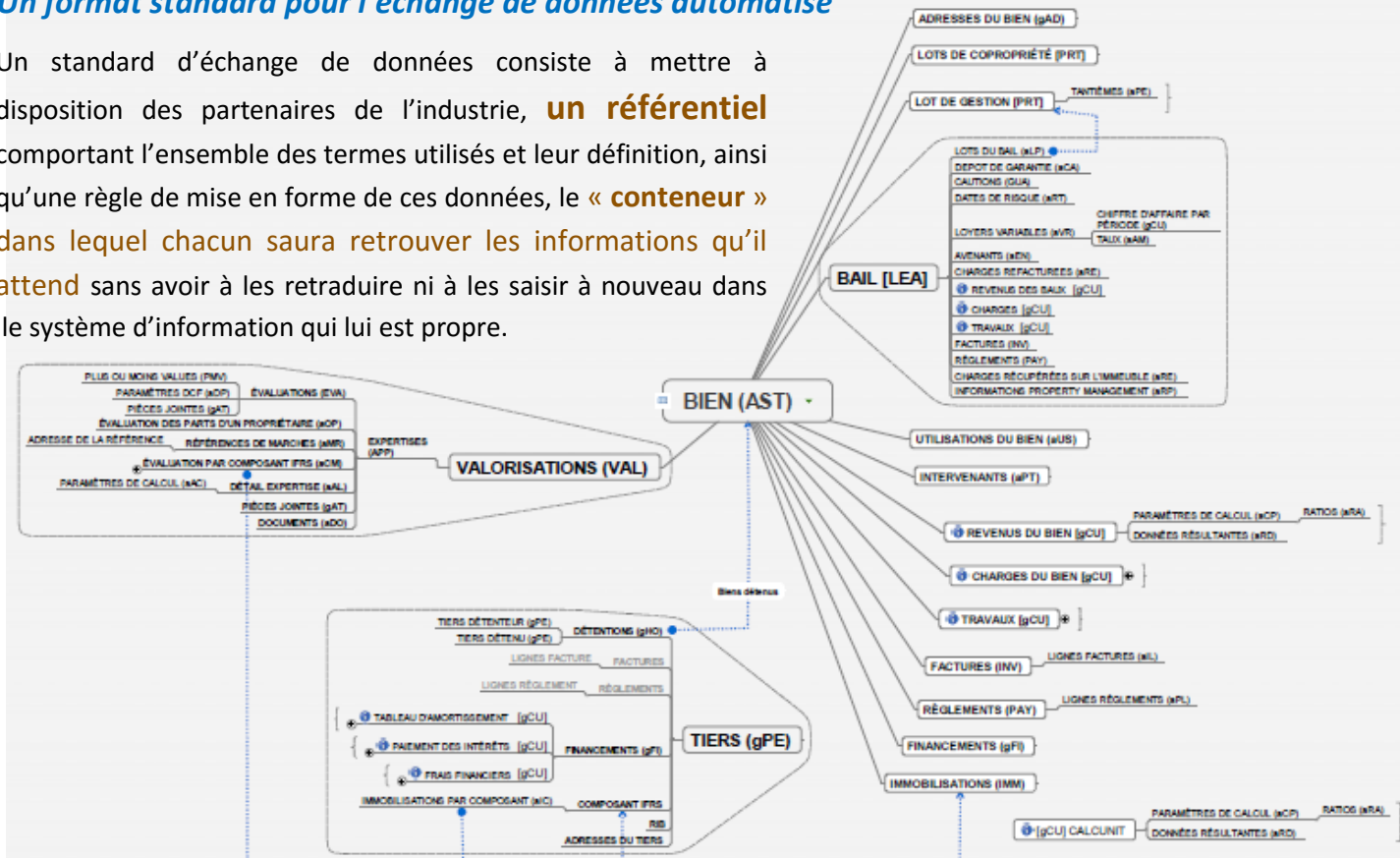
Les systèmes émetteurs et récepteurs doivent pouvoir se communiquer l'information dans un format et avec un contenu compris par tous les systèmes d'information de la profession immobilière, sans ressaisie, avec le degré de qualité que l'on peut attendre de flux automatisés tel que pratiqué dans les autres domaines professionnels.



la

## Un format standard pour l'échange de données automatisé

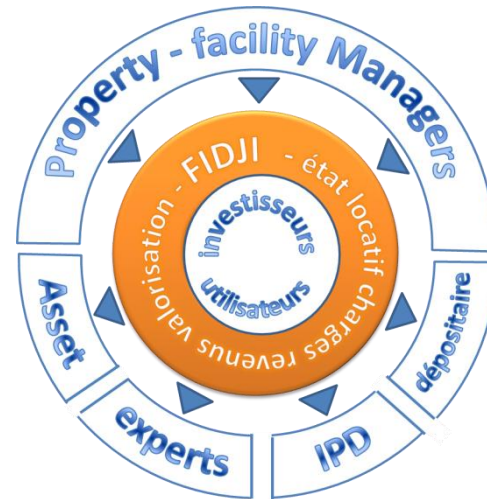
Un standard d'échange de données consiste à mettre à disposition des partenaires de l'industrie, **un référentiel** comportant l'ensemble des termes utilisés et leur définition, ainsi qu'une règle de mise en forme de ces données, le « **conteneur** » dans lequel chacun saura retrouver les informations qu'il attend sans avoir à les retraduire ni à les saisir à nouveau dans le système d'information qui lui est propre.



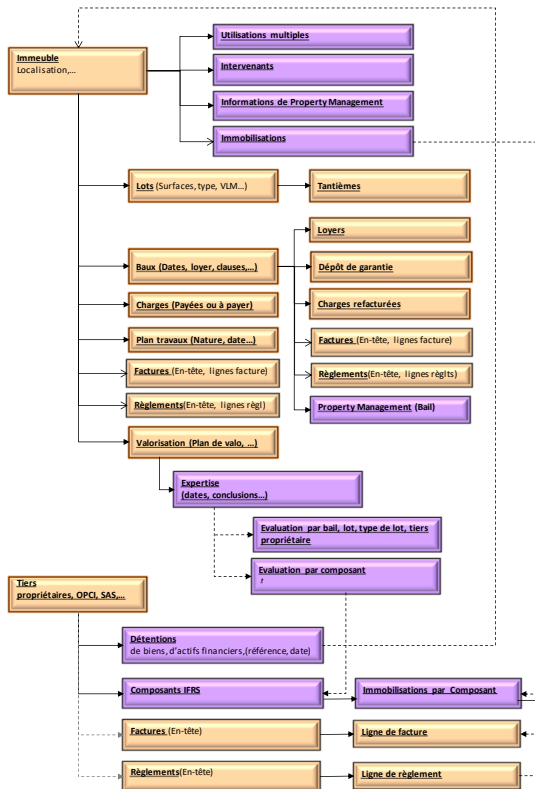
En effet, la grande majorité des éditeurs « majeurs » de systèmes d'information immobiliers disposent d'un **module d'export et pour certains d'import** de données au format FIDJI. Par ailleurs, plusieurs intégrateurs de solution de Business Intelligence / reporting ont intégré le format FIDJI pour alimenter un entrepôt de données à partir de sources diverses au format FIDJI.



Les investisseurs & utilisateurs sont au centre des échanges d'informations immobilières avec leurs partenaires



## Le référentiel FIDJI



	1	ENTITES	N° ordre	Balise	Attribut	
+	2	BIEN		AST	Biens	Entit
+				PRT	Lots	Le li - les des - les
	73	LOTS				
+	104	↳ TANTIEMES		aPE	Tantièmes	
+		BAUX		LEA	Baux	Le t des Dan bau.
+	112	↳ LOTS DU BAIL		aLP	Lots du bail	
+	153	↳ DEPOT DE GARANTIE		aCA	Dépôts de garantie	
+	160	↳ CAUTIONS		GUA	Cautions	Cett
+	165	↳ DATES DE RISQUES		aRI	Dates de risques	Une
+	173	↳ LOYERS VARIABLES		aVR	Loyers variables	Loy
+	179	• TAUX		aAM	Montant et taux	Palie
+	186	↳ AVENANTS		aEN	Avenants	Cett mod bail
+	191					
+	199	↳ CHARGES REFACTUREES		aRE	Charges refacturées	Cett
+	210	↳ PROPERTY MANAGEMENT		aRP	Information Property Management	Info
		REVENUS, CHARGES, TRAVAUX (CALCUNIT)		gCU	CALCUNIT	Entit Cett éga L'un • Le • Le Tou
+	215					



Un fichier FIDJI, transporte les données immobilières dans le format « XML », avec une organisation de type hiérarchique, et pour chaque donnée, son « étiquette » ou « balise », ce qui permet de ne transporter que les informations utiles au destinataire, sans la totalité des champs possibles.

```
<ASTI>
  <AST00 id="00000024" name="IMMEUBLE RUE DE CHOISY">
  <AST00 id="00002307" name="IMMEUBLE COURBEVOIE">
    <AST02/>
    <AST03>110.71</AST03>
    <AST04>2008</AST04>
    <AST06>0</AST06>
    <AST07>0</AST07>
    <AST09>0</AST09>
    <AST10>1</AST10>
    <AST11>0</AST11>
    <AST12>FR.TIREN</AST12>
    <AST13>1.000000</AST13>
    <AST14>0</AST14>
    <AST15>0</AST15>
    <AST16>6C</AST16>
    <AST20>5, 10, 11, 12, 13, 18, 18, 19, 20 arrondissement d</AST20>
    <AST22gADI>
      <gAD00 id="2">
        <gAD01>20, rue Rabelais</gAD01>
        <gAD02/>
        <gAD03/>
        <gAD04>92400</gAD04>
        <gAD05>COURBEVOIE</gAD05>
        <gAD06>FRANCE</gAD06>
        <gAD07>U</gAD07>
      </gAD00>
    </AST22gADI>
  </AST00>
</ASTI>
```

Ce « langage » est un standard technique utilisé dans de nombreux formats d'échange de données (factures dématérialisées, gestion électronique de documents, etc...).

Le fichier FIDJI est contrôlé par un schéma modèle auquel il fait référence, le « XSD », situé sur le site de l'association. Ce contrôle est assuré par le Viewer FIDJI et par la plupart les progiciels destinataires de flux FIDJI.

**FIDJI est le  
« transporteur »  
de données  
immobilières**



## L'association FIDJI, c'est plus de 50 acteurs majeurs de l'industrie immobilière



## Qu'apporte FIDJI à l'industrie immobilière

Parce que la mondialisation, la financiarisation ont impacté notre industrie qui n'avait pas fait l'effort de la modernité comme les autres grandes industries; La modernité ne nous a atteint qu'en 2000 quand il a fallu répondre aux premiers besoins de reporting, aux besoins d'échanges rapides entre nos acteurs. Ceci est arrivé en même temps que la réglementation a déroulé ses exigences. Tous ces éléments se sont renforcés et progressent encore , et nous n'avons pas encore rattrapé le retard de l'industrie sur l'usage du numérique.

En 2009 l'immobilier restait encore la seule industrie dépourvue de standard. Des professionnels innovants se sont lancés sur la création du standard qui depuis s'est installé en standard de place; Pour planter le décor , l'association a fait un étude des couts des méthodes manuelles ..... Les couts inutiles sont évalués à 300 millions d'euros chaque année ( cf étude « Vos partenaires parlent-ils votre langage ? » accessible sur le site FIDJI dans les actualités)

Quelques souvenirs:

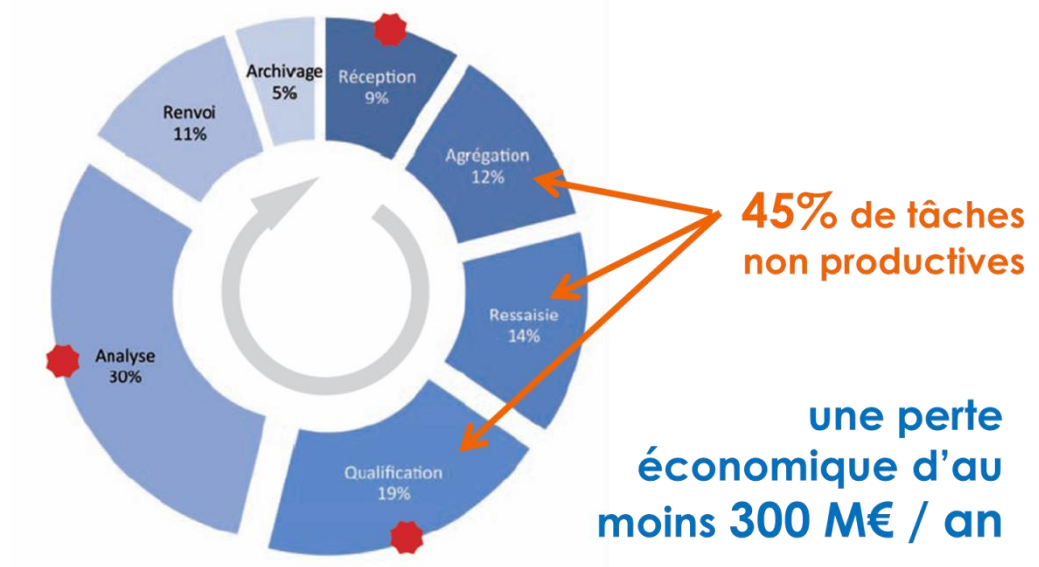
jusqu'en fin du 20<sup>e</sup> siècle , la gestion immobilière c'était :des quittances, des règlements, des bulletins de salaires de concierges , une comptabilité et dans les bons cas une gestion de trésorerie...et c'était tout.

Aucun Property ne se souciait des informations dont avaient besoin les experts (quand ils en connaissaient l'existence!), ne parlons pas des dépositaires dont l'existence a été révélée par...FIDJI a nombre de professionnels.

L'exigence de reporting a été amenée par ARCHON-WHITEHALL, puis s'est généralisée et des investisseurs qui avaient éclaté leur patrimoine entre plusieurs Property ont demandé un reporting consolidé ...puis des investisseurs ont imposé a des Property d'utiliser les outils de leur groupe....puis il a fallu gérer plus finement les fonctions d'Asset, d'expertises et maintenant de Fund management en attendant la gestion de cash management...toutes

taches qui a la main , au crayon, a la gomme, au ciseau(eh oui!), avec Excel sont impossibles à réaliser dans un cadre productif, de fiabilité, de bonne conservation des données (véritable richesse des entreprises aujourd'hui).

## FIDJI évite les tâches « non productives » à la réception de l'information



## Comment démarrer un projet FIDJI

Le résultat d'une réflexion en termes d'organisation et d'optimisation des processus

- ▲ Une revue de la situation actuelle et de l'organisation
- ▲ Une analyse de vos infrastructures
- ▲ Une réflexion sur vos partenariats et sur vos objectifs ,

### *Une prise de décision*

- ▲ Un travail utile sur les fichiers, les méthodes, les outils, pour gagner du temps
- ▲ Des décisions de bon sens pour réduire les coûts et les délais des traitements actuels et surtout pour rester dans la compétition économique

Les adhérents et votre participation active à l'Association FIDJI vous y aideront.

La mise en œuvre du projet FIDJI doit s'inscrire dans le cadre d'une volonté politique déterminée et en **mode projet** :



#### **Présentation du contexte :**

- Objectifs, acteurs du flux de données
- Nature de la source de donnée, le Property est géré avec quel progiciel?
- Des informations existent-elles sur des supports annexes
- L'Asset est-il géré avec FinAsset/FinExpert ou solution spécifique

#### **Identification des actions :**

- Revue du processus d'élaboration des données à transmettre Bilan technique des systèmes source et cible:
- Niveaux de version des progiciels et des fichiers FIDJI produits
- Mise à niveau technique : constitution d'un environnement de test avec les systèmes dans la bonne version et d'un fichier données caractéristiques

#### **Identification des interlocuteurs du projet:**

- Sociétés émettrice et réceptrice, partenaire techniques (éditeurs, intégrateurs, DSI)
- Liste des tâches et des responsables de leur réalisation
- Mise au point du calendrier

## Les outils apportés par l'association FIDJI

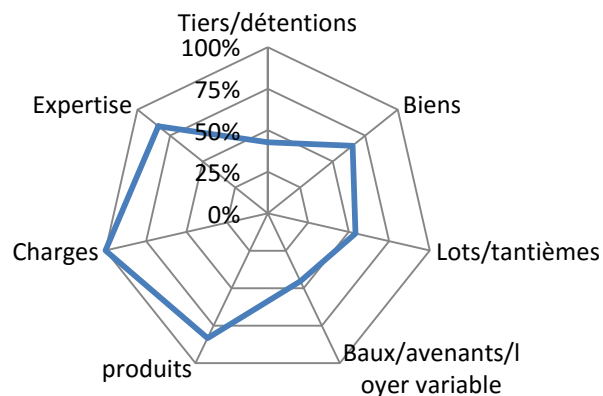


- **La certification :** L'association met à disposition de ses adhérents, une procédure d'audit dans le but de certification des progiciels éditeurs ou de solutions spécifiques produisant des fichiers aux normes FIDJI.

La procédure de certification se déroule à partir d'un fichier « étalon » saisi dans le système émetteur de fichiers au format FIDJI.

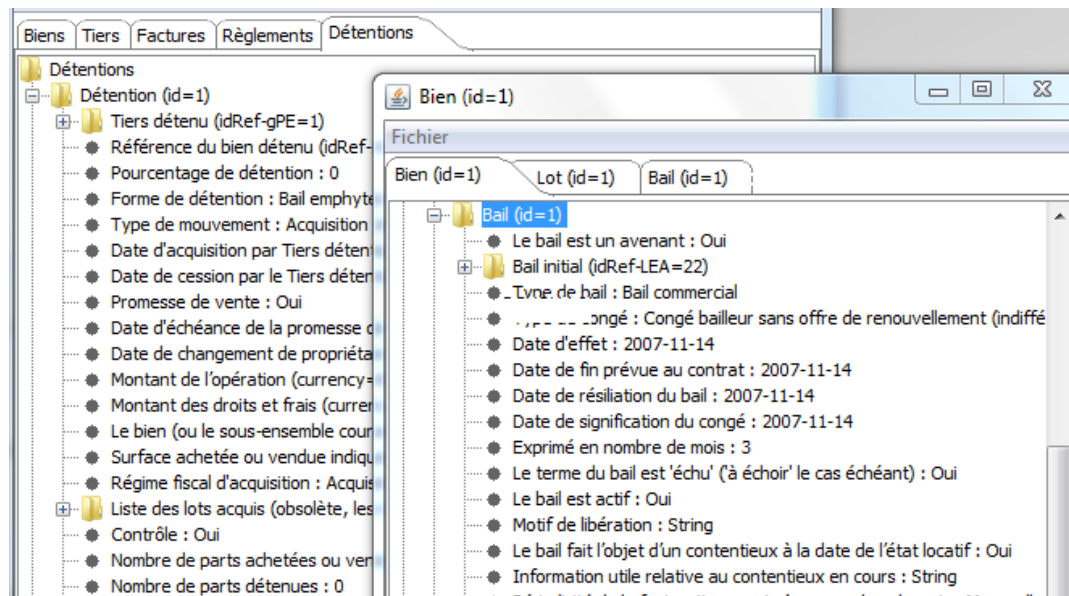
Outre la conformité technique du fichier (XML bien formé et validé par le schéma XSD) la procédure vérifie que le minimum requis en termes de couverture fonctionnelle du fichier produit est conforme aux attentes des acteurs métier.

### Diagramme de couverture fonctionnelle



- **Le Viewer :**

Le Viewer est un éditeur de fichier réservé aux adhérents de l'Association permettant de visionner « en clair » l'arborescence des données et la valeur des codifications contenues dans les fichiers XML au format FIDJ.



**Il dispose en outre, d'une fonction de contrôle vérifiant la conformité technique des fichiers FIDJI que vous envoyez ou recevez.**



## L'association met également à disposition

- ▲ La Documentation sur le format
- ▲ Un « Kit d'intégration » pour le développement de nouvelles interfaces FIDJI par les éditeurs et intégrateurs informatiques

## L'Association c'est aussi :

- ▲ Le « Club FIDJI » qui rassemble les adhérents dont les flux FIDJI sont opérationnels en production et dont l'objectif est d'améliorer la qualité de service du format de place.
- ▲ L'animation de groupes de travail thématique avec les utilisateurs
- ▲ Le support technique
- ▲ L'assistance à maîtrise d'œuvre du projet
- ▲ La maintenance technique et l'évolution du format



## Ils ont déjà démarré FIDJI



*Philippe Brion (Generali) :*  
*« Unifier le langage de  
l'immobilier »*



« Dès 2010, nous avons été convaincus du bien-fondé de la démarche Fidji. Nous utilisons ce format d'inter-échanges depuis deux exercices pour transmettre des informations et des états locatifs à nos experts dans le cadre de nos expertises annuelles et de leurs actualisations. En 2012, nous avons la volonté d'étendre l'utilisation de Fidji afin de récupérer de l'information venant de tiers dans le cadre d'une réinternalisation de nos états locatifs représentant une centaine de lignes au sein de nos propres bases de données. Enfin, en 2012, nous transmettrons via Fidji nos données à IPD.

Grâce à ce langage, nous pouvons récupérer auprès de nos experts des données synthétiques concernant notamment les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et l'ensemble des hypothèses consécutives de la valeur de nos actifs. Le résultat est concluant : l'utilisation d'un langage commun nous a permis de gagner en rapidité d'exécution et en fiabilité d'informations. L'ensemble des acteurs des métiers de l'immobilier doit maintenant s'approprier ce langage commun. Unifier le langage de l'immobilier : c'est l'avenir. Mais il faut s'en préoccuper aujourd'hui ».



**Marc-Olivier Penin**  
**(La Française AM) :**  
**« Parler un langage commun, une**  
**nécessité »**

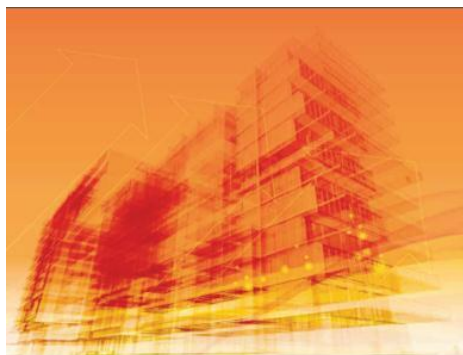
« L'utilisation d'un format d'inter-échanges est incontournable si nous souhaitons accompagner et promouvoir la transparence en immobilier d'entreprise. L'heure est incontestablement à la hausse de la fréquence des expertises. A l'instar des anglo-saxons, le marché français s'oriente vers une trimestrialisation a minima des données. Utiliser un langage commun est donc devenu une nécessité, un pré-requis. Il en va de la confiance des investisseurs dans la classe d'actifs immobiliers.

La Française AM utilise le format d'inter-échanges Fidji depuis deux ans de façon opérationnelle dans ses échanges de données avec ses experts mais aussi avec IPD. Nous avons d'abord réalisé un test grandeur nature sur trois de nos SCPI avant d'étendre l'expérience à la totalité de nos données d'expertise. Aujourd'hui, nous travaillons déjà sur l'intégration des données environnementales dans Fidji. Il faut souligner la réactivité de l'association Fidji pour actualiser et enrichir le format d'échanges avec de nouvelles problématiques.

Après deux ans d'expérimentation, le bilan est très positif. Nous avons gagné en rapidité, en fiabilité et en transparence. Au total, ce sont les données d'un millier d'actifs en immobilier d'entreprise et 2 500 baux qui sont transmis en langage Fidji. Chaque année, nous fournissons également à IPD entre 150 000 et 200 000 données ».

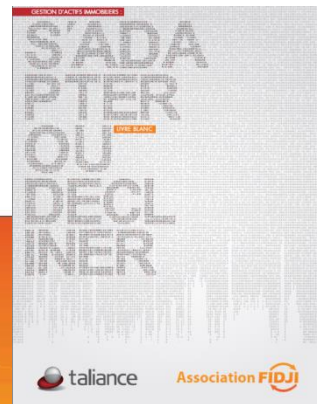


## Les publications récentes de l'Association FIDJI :



► Un opérateur passe donc 40% du traitement de l'information à des Clics (finalement plus que le temps d'analyse des données) !

Dissemination ou traitement de l'information



**Philippe Biron (Generali) :**  
« Unifier le langage de l'immobilier »

« Dès 2010, nous avons été convaincus du bien-fondé de la démarche FIDJI. Nous utilisons ce format d'échanges de données dans notre activité pour harmoniser nos interactions et nos échanges avec nos experts dans le cadre de nos expertises annuelles et de nos activités. En 2012, nous avons la volonté d'être à l'initiative de FIDJI afin de recevoir de l'information et venir au-devant de ceux qui ont besoin d'actualisation de nos connaissances immobilières. Une volonté qui s'inscrit au sein de nos propres actions de données. C'est, en 2012, nous transformons via FIDJI nos données à FIDJ.

« Avec ce langage, nous pouvons récupérer rapidement nos données et les analyser globalement et notamment individuellement nos valeurs locatives de départ, les flux de rendement et l'évolution de l'investissement, les caractéristiques de la valeur de nos actifs. Le résultat est concluant : l'utilisation d'un langage commun nous a permis de gagner en rapidité d'analyse et en fiabilité d'informations. L'ensemble des actions que nous avons entreprises nous ont permis d'acquiescer et d'acquiescer au langage commun. Unifier le langage de l'immobilier : c'est l'avenir. Mais à quel prix pour commencer à parler ? »

***FIDJI a pour objectif de permettre à l'industrie immobilière de travailler plus efficacement grâce à l'utilisation d'un standard ouvert et d'échanges automatisés d'informations***

**FIDJI rassemble des professionnels immobiliers**, des fournisseurs de solutions logicielles et des intégrateurs pour créer intelligemment les moyens efficaces d'échange d'informations sur l'internet et au sein de leurs entreprises.

▲ Les membres de l'Association définissent la stratégie de FIDJI, déterminent les objectifs d'évolutions en termes de couverture fonctionnelle, gèrent un cycle de développement continu, qui assure la pertinence du projet en cours.

▲ Les entreprises adhérentes réalisent leurs objectifs individuels en même temps qu'elles s'efforcent de fournir des éléments essentiels de progrès, ceci dans l'intérêt général de l'industrie.

▲ L'adhésion sécurise votre position parmi la communauté internationale et parmi les leaders d'opinion qui apportent leur temps, leurs ressources et leur vision à

la progression de l'utilisation du Standard au sein de l'industrie immobilière.

**FIDJI a un pouvoir d'Influence :**

Le principal avantage de l'adhésion est le pouvoir d'influencer les normes qui forment l'industrie.

En tant que membre de FIDJI, il vous pouvez :

▲ Décider quelles sont les normes a créées ou a modifier, dans quel ordre et pour servir quel but

▲ Participer à tous les groupes de travail afin d'être assuré que vos questions et propositions sont entendues

▲ Initier de nouveaux groupes de travail et de discussions, pour aborder des questions spécifiques ;

▲ Orienter les décisions sur les approches techniques et résultats.

▲ Promouvoir les normes existantes ;

▲ Bâtir un consensus pour développer les besoins d'affaires.

## ***FIDJI permet de tisser des liens précieux***

Rejoindre FIDJI offre la possibilité de travailler aux côtés d'autres Adhérents innovateurs et permet la constitution d'un Réseau avec d'autres experts métier leader de l'industrie

C'est également la possibilité de participer à une variété d'événements, de forums, de projets et de réunions de groupe de travail ;

- ▲ partager l'information et de mieux se comprendre les uns les autres.
- ▲ Tisser des liens avec des nouveaux clients potentiels, fournisseurs, partenaires commerciaux et décideurs politiques
- ▲ Utiliser la « marque FIDJI » permet d'ajouter de la valeur à vos efforts de marketing et de s'engager dans l'articulation projets de marketing

## ***Participer a l'Association FIDJI, c'est se donner des moyens de croissance***

Les membres tirent profit à s'associer avec leurs pairs dans l'identification et la résolution des problèmes qu'ils ont en commun.

Par la résolution de problèmes en collaboration, concurrents et partenaires chaque rendent plus facile de mettre l'accent sur l'individu l'innovation et la base des fonctionnalités de produit.

Les adhérents bénéficient d'un accès précoce aux spécifications et leur implication dans les développements garantit qu'ils seront dans la position de récolte maximale pour tirer avantages de l'existence d'un standard de place..

▲ L'équipe technique de FIDJI et les autres membres sont disponibles pour répondre à vos questions et vous guider dans la mise en œuvre,



# L'association FIDJI



## Laurent TERNISIEN

Président de l'Association FIDJI  
Senior Advisor à l'[EPRA](#)



## Eric BOUVIER

Secrétaire Général de l'Association FIDJI



## Ludovic DODON

Vice-président de l'Association FIDJI  
Responsable des fonction transverses pour MAAF, MMA, GMF  
chez [Covéa immobilier](#)



## Guillaume FIASTRE

Vice président de l'association FIDJI en charge de l'international  
Président de [TALIANCE](#)



## Carine DASSE

Trésorière de l'Association FIDJI  
Vice Président, Client coverage France  
[MSCI - IPD France & Europe du Sud](#)

## Une Association loi 1901 à but non lucratif

- ▲ Créée début 2009 par des professionnels de l'industrie immobilière
- ▲ Organisée, avec un conseil d'administration, des collèges métiers, des groupes de travail .

## Avec comme unique objectif :

- ▲ faire de FIDJI le format de place qui fera gagner de la performance, du temps et de l'argent à ses utilisateurs

FIDJI, association indépendante, ne vit, que des cotisations de ses adhérents,

**Le bureau FIDJI :** Les statuts et formulaire d'adhésion sont disponibles sur le site FIDJI

# Le Conseil D'administration :

## Investisseurs, Asset Managers



**Adélaïde DE NANTEUIL - LE METTER**  
Responsable des Expertises immobilières  
[GENERALI REAL ESTATE](#)



**Loïc LECALLO**  
Directeur - [Covéa immobilier](#)



**Jacqueline FAISANT**  
Présidente du Directoire  
[BNP Paribas REIM France](#)

## Experts



**Anne DIGARD**  
Directeur Général Adjoint - [CBRE Valuation](#)



**Philippe GUILLERM**  
President departement expertise  
[Cushman & Wakefield](#)



**Philippe TARAVELLA**  
Directeur Général  
[Crédit Foncier Expertise](#)



## Editeurs, intégrateurs I.T.



**Sylvain BARE**  
EMEA Real Estate & Fleet Market Director  
[Cassiopae](#)



**Rui DIOGO**  
Président Directeur Général  
[HERDIA](#)



**Guillaume FIASTRE**  
Vice président de l'association FIDJI en charge de l'international  
Président de [TALIANCE](#)

## Property Manager



**Pascal AYOUL**  
Directeur du Property Management Institutionnel  
[Crédit Agricole Immobilier](#)



**Franck LAPLACE**  
Directeur Administratif et Financier  
[TELMMA](#)



**Claire FREJABUE**  
Directeur Back Office  
[NEXITY PROPERTY MANAGEMENT](#)

# Information audit et contrôle

---



**Carine CASSE**

Directeur associé, Solutions pour investisseurs

[MSCI - PD France & Europe du Sud](#)

---



**Sébastien CRETIER**

Head of depositary control in France

[BNP Paribas Securities Services](#)

---



**Odile COULAUD**

Associée chez [MAZARS](#)

---

Représentant des Membres Associés

[Christian de Kerangal](#) - Directeur Général Adjoint [IEIF](#)

---

# Rejoignez l'association

Consultez le site de l'association : [www.format-fidji.org](http://www.format-fidji.org)



**1** DECOUVREZ

**2** EXPLOREZ

**3** ADHEREZ

Association Fidji | Ils ont déjà démarré FIDJI