



Enquête - Septembre 2011

Vos **partenaires** parlent-ils votre **langage** ?

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

Une étude de l'Association FIDJI réalisée par Mazars en collaboration avec Business Immo



Contacts

Association FIDJI

Christian de Kerangal
Président

christian.dekerangal@creditfoncierimmobilier.fr

Tel : + 33 (0)1 57 44 58 08

Bernard Boulenguez
Secrétaire Général

bernard.boulenguez@format-fidji.org

Tel: + 33 (0)6 26 36 11 47

Mazars

Odile Coulaud
Associée

odile.coulaud@mazars.fr

Tel : +33 (0)1 49 97 68 94

En bref

Notre industrie immobilière se caractérise par une augmentation exponentielle des échanges d'informations informatiques, qui deviennent de plus en plus structurants. Or ces échanges engendrent une perte de temps et un risque d'erreurs élevé lié à l'incompatibilité des systèmes employés. Dans un contexte globalisé où ces échanges demandent un degré de sécurité et d'efficacité croissant, nous devons tous - et ce dès aujourd'hui - adopter de nouveaux outils.

Souhaitant évaluer le manque à gagner, non seulement financier mais aussi relatif à la confiance et à la productivité des entreprises, l'Association FIDJI a mandaté Mazars pour mener une enquête auprès de différents acteurs du secteur. Cette enquête a permis d'appréhender les méthodes et les dysfonctionnements des outils employés dans le processus d'échange de l'information.

Nous avons interrogé 102 personnes travaillant pour 50 acteurs reconnus de l'industrie immobilière et exerçant les métiers les plus concernés par le sujet de cette enquête (investisseurs, asset managers, property managers, experts, tiers contrôle). Nous avons veillé à sélectionner un écosystème cohérent et représentatif de la place.

Les résultats les plus marquants :

- 46% des sondés ne connaissent pas précisément la valeur et/ou la surface de leur patrimoine.
- La tendance est à la multiplicité des formats de fichiers utilisés : chacun utilise le sien.
- L'organisation des partenaires serait la cause majeure de cette multiplicité des formats.
- Les difficultés à manipuler l'information augmentent avec le nombre de formats de fichiers utilisés dans l'entreprise.
- *Il existe une perte de plus de 20% du contenu entre l'envoi et la réception de l'information.*

- Un opérateur passe 45% du temps qu'il dédie au traitement de l'information à des tâches non productives (comme la ressaisie ou la recherche d'erreurs).

- *Le coût annuel pour l'industrie immobilière de ces tâches non productives s'élève à 300 M€.*

- On remarque que les entreprises tentent de réagir et d'améliorer cette situation, sans pour autant y apporter de solution durable.

Demain, l'accès immédiat et direct à l'information, égal pour tous, permettant la comparabilité des données et contribuant à la transparence du marché immobilier : une utopie ?

La création du Format FIDJI est une véritable démarche de place née il y a 4 ans et accélérée par la création de l'Association en 2009, qui compte déjà 45 adhérents parmi les plus influents du marché.

Lors de cette enquête, de nombreuses entreprises nous ont fait part de leur souhait de se faire accompagner dans l'intégration du standard FIDJI. Par ailleurs, les équipes Mazars sont très régulièrement sollicitées pour la mise en place de processus de contrôle interne et la vérification des bases de données.

Il y a donc fort à parier qu'à la lecture des chiffres révélés par cette enquête, l'ensemble du marché rejoindra le mouvement en cours, au bénéfice économique de tous mais avant tout au profit de l'efficience et de la transparence du marché de l'immobilier en France.

Sommaire

En bref	4
Ils pourraient être... vous	5
Enquête : vos partenaires parlent-ils votre langage ?	6
Qui a participé à l'enquête ?	8
La situation actuelle n'est pas satisfaisante, vous en êtes tous conscients	9
La première cause identifiée : le nombre trop élevé de formats utilisés	10
L'exploitation de l'information est directement pénalisée	12
Plusieurs tâches dites « non productives » pourraient être optimisées	15
Il s'agit bien d'une perte sèche pour l'industrie immobilière	17
Le train du changement est en route	18
Perspectives	20
Contacts	24
Revue de presse	25

Ils pourraient être... **vous**

Jérôme, 31 ans, asset manager, travaille chez Dockland Real Estate à Paris, acteur reconnu de l'industrie immobilière. Tous les lundis du premier mois de chaque trimestre, il reçoit de son Property Manager un état des encaissements sous forme d'un pdf. Il saisit alors pendant 2 à 3 heures les 100 à 200 loyers encaissés dans son fichier de suivi au format Excel, puis transfère le fichier à son collègue Alain du portfolio management.

Alain va alors, 2 fois par mois, ressaisir toutes les données envoyées par Jérôme pour remplir ses propres tableaux de reporting et comparer les revenus encaissés aux prévisions des business plans.

Au total Jérôme et Alain, qui sont payés à eux deux 230 k€ par an (charges comprises), passent 2 à 3 jours par mois à faire de la saisie et à corriger des erreurs, autant de tâches non productives.

Ils estiment donc passer trop de temps à regrouper, ressaisir et mettre en forme l'information avant de pouvoir l'exploiter.

De plus, ils n'ont pas 100% confiance dans l'information qu'ils reçoivent car ils savent que leurs partenaires et collègues rencontrent les mêmes problèmes.

De son côté, leur manager considère que le coût lié à ces tâches pèse économiquement sur l'entreprise sans pour autant garantir une information fiable et donc une gestion de patrimoine de qualité.



Comment peuvent-ils y remédier ?

Enquête : vos partenaires parlent-ils votre langage ?

A PROPOS DE L'ENQUÊTE

Le sondage a été conçu puis conduit par le Département Immobilier de Mazars, qui vous en présente les principaux résultats au travers de cette brochure, rédigée avec la participation active de l'Association FIDJI et l'appui technique de Business Immo.

Nous avons élaboré une étude quantitative et qualitative de l'état et du mode de fonctionnement actuel du marché à partir des réponses obtenues à un questionnaire d'enquête composé de 69 questions. Un groupe d'étudiants de l'ESPI a mené le sondage auprès de 50 entreprises leaders du secteur immobilier en France. Nous les remercions pour leur professionnalisme et leur pugnacité.

Nous tenons aussi et surtout à remercier toutes les personnes qui nous ont reçus et qui ont contribué à cette enquête, pour leur transparence et leur sincérité sur un sujet aussi sensible que stratégique pour l'organisation de leurs entreprises.

Un besoin croissant d'efficacité et de sécurité des échanges

Dans un contexte globalisé où l'échange d'informations s'accroît et demande un degré de sécurité et d'efficacité croissant, force est de constater que le secteur immobilier français a besoin de passer un cap décisif.

Les acteurs de notre industrie doivent améliorer la maîtrise de l'information et leur réactivité face aux évolutions réglementaires incessantes. Demain, chacun devra pouvoir produire en instantané une photographie fiable de son patrimoine, quel que soit son métier et son niveau d'intervention sur l'immeuble.

Un reporter ne travaille plus sans appareil photo numérique et logiciel de retouche, ou un journaliste sans traitement de texte, et ces outils possèdent tous des formats d'échange standards (jpg, pdf). Le train de la modernisation est en marche, si les acteurs de l'immobilier veulent garder leur place sur le marché, il ne faut pas le rater.

Et si tout le monde utilisait le même document de travail ?

Actuellement, l'échange d'information dans le secteur immobilier implique une perte de temps et un risque d'erreurs élevé lié à l'incompatibilité des systèmes employés. L'Association FIDJI propose une solution à ce problème significatif : la standardisation de l'échange des données sous un format ouvert, accessible et évolutif.

Ce nouveau format devrait permettre de sécuriser davantage l'information et faciliter l'exportation puis l'exploitation des données par les différents acteurs du secteur immobilier.

L'objectif de l'enquête : mettre en lumière un levier de rentabilité et de progression important

Souhaitant évaluer le manque à gagner, non seulement financier mais aussi relatif à la confiance et à la productivité des entreprises, l'Association FIDJI nous a mandaté pour mener une enquête auprès de différents acteurs du secteur. Cette enquête a permis d'appréhender les méthodes et les dysfonctionnements des systèmes employés dans le processus d'échange de l'information.

Il s'agissait d'une part, d'évaluer le bénéfice potentiel induit par l'utilisation d'un format standard, et d'autre part, de mesurer les coûts réels liés au manque d'interopérabilité des systèmes employés.

> Vous trouverez ci-après la synthèse des résultats de cette enquête.



DES DIFFICULTÉS ACTUELLES DE L'ORGANISATION...

Alexandre, directeur de l'investissement, foncière cotée

« La qualité et la disponibilité des informations aujourd'hui ne correspondent pas au standard du marché. Nous pouvons le constater encore aujourd'hui à l'occasion d'une due diligence : que des vendeurs prennent 3 semaines pour nous envoyer les informations correctes sur les états locatifs ou même les surfaces des immeubles, cela devient intolérable. »

Quentin, investment manager, banque d'affaires

« Nous ne cessons de relancer nos asset managers pour qu'ils nous fassent des reportings réguliers. Ceux-ci nous répondent qu'ils n'ont pas de vision précise des encaissements des loyers et que cela est compliqué... Mais que nos immeubles sont très rentables. Nous aimerions connaître le détail de l'histoire, et non la conclusion uniquement ! La situation devient usante... »

> Afin de préserver l'anonymat des réponses obtenues à l'enquête tous les noms ont été changés

Qui a participé à l'enquête ?

Un panel représentatif de l'industrie immobilière, tous métiers confondus, a répondu à cette enquête.

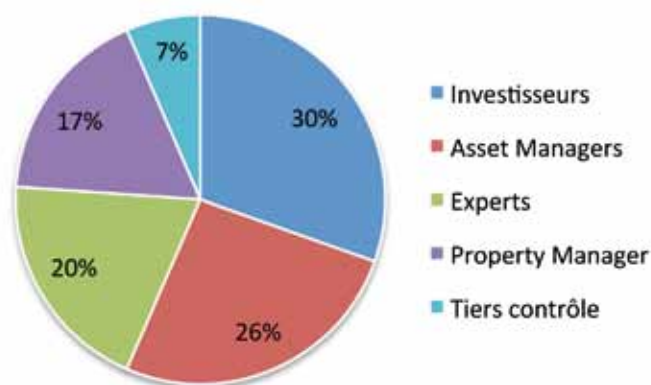
Nous avons interrogé 102 personnes travaillant pour 50 acteurs reconnus de l'industrie immobilière et exerçant les métiers les plus concernés par le sujet de cette enquête (investisseurs, asset managers, property managers, experts, tiers contrôle). Le patrimoine détenu, géré ou étudié par ces acteurs représente 16M de m² (sur 850 M de m² dont 200 M de m² de bureaux, source CBRE, ou 200 Md €, source IPD). Nous avons veillé à sélectionner un écosystème cohérent et représentatif de la place.

Nos interlocuteurs ont été simultanément des cadres supérieurs ou dirigeants ayant une vision stratégique de la maîtrise de l'information et des cadres ou employés manipulant au quotidien les données, ayant des besoins concrets en termes d'organisation ou d'outils, dans le but d'accroître leur productivité et la sécurité des informations.

Visant à déterminer tout d'abord l'aspect qualitatif des échanges de données puis à quantifier le temps passé, le questionnaire d'enquête comportait 69 questions, basées sur la connaissance de l'information, la maîtrise du cycle de traitement, les temps passés sur chaque étape, la qualité des données produites et reçues puis le coût induit par leur utilisation au sens large.

L'enquête a été menée sur une période de 6 mois, mobilisant une équipe de 15 personnes.

QUI A RÉPONDU À CETTE ENQUÊTE ?



> Les grands noms du secteur, tous métiers confondus, ont répondu à l'enquête pour nous donner une vision fidèle des pratiques de marché. Parmi lesquels :



La situation actuelle n'est pas satisfaisante, vous en êtes tous conscients

Manque de confiance dans l'information et insécurité générée par la multiplicité des formats et supports utilisés pour analyser puis transmettre les données immobilières : voici les sentiments dominants des entreprises du secteur face au mode actuel d'échange de l'information.

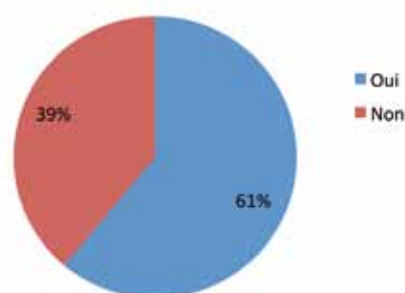
En effet, l'absence de règles communes de présentation (normalisation) de l'information ainsi que la non exhaustivité des données échangées sont à la source d'un manque de confiance total quant à la qualité des données traitées quotidiennement par les différentes lignes métier sondées (investisseurs et asset managers, property managers, experts et tiers de contrôle).

Les entreprises interrogées sur le degré de fiabilité de l'information qu'elles utilisent, la considèrent à 61% comme tout à fait fiable et à 39% comme moyennement fiable. Pourtant, les résultats suivants de l'enquête révèlent une fiabilité bien plus faible. Il faut donc entrer dans le détail de l'activité et de la connaissance de chacun pour comprendre les causes de ce constat alarmant.

Lorsque l'on demande aux entreprises du secteur d'évaluer leur degré de connaissance de leur patrimoine : **plus de 49% ne connaissent pas la valeur et/ou la surface.**

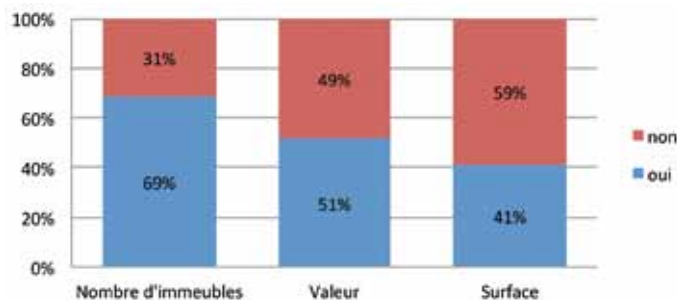
Pourtant, la place de l'information au sein de l'entreprise est devenue stratégique. En effet, **95% des entreprises sondées considèrent que la qualité de leur information contribue au succès de l'activité de l'entreprise.**

PENSEZ-VOUS QUE L'INFORMATION QUE VOUS UTILISEZ EST FIABLE ?



> 61% des entreprises considèrent l'information qu'elles utilisent comme tout à fait fiable. Que cache cette première estimation ?

CONNAISSEZ-VOUS PRÉCISÉMENT LA TAILLE DE VOTRE PATRIMOINE ?



> Plus de la moitié des entreprises ne connaissent pas précisément la taille de leur patrimoine en valeur et/ou en surface

A l'heure de la transparence financière et de la communication instantanée, peut-on encore se permettre de ne pas maîtriser des données aussi primordiales ? Et comment expliquer une situation aussi préoccupante ?

La première cause identifiée : le nombre trop élevé de formats utilisés

Nous ne sommes pas informaticiens ni développeurs de modèles financiers, pourtant nous utilisons tous les jours un ordinateur et des logiciels. Nous sommes donc tous un minimum « bricoleur », et essayons tous d'apporter, chacun à notre façon, les fonctionnalités dont nous avons besoin aux fichiers que nous manipulons. De cette bonne intention, constatée à l'échelle individuelle comme à celle de l'entreprise, naît un problème de taille : la multiplication des formats...

Nombre d'intervenants dans la chaîne de traitement de l'information :

En interne, on perçoit une corrélation directe entre le nombre de formats utilisés et le nombre d'intervenants : chacun semble utiliser son propre format.

Ce sentiment est confirmé par l'estimation globale du nombre de formats gérés.

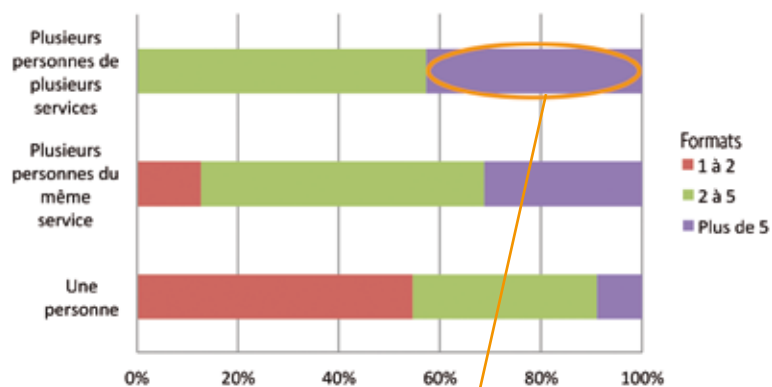
Le nombre de formats gérés :

Seules 23% des entreprises interrogées gèrent moins de 2 formats de fichiers, alors que 26% gèrent plus de 5 formats. Ces données sont cohérentes avec les causes identifiées ci-avant, chacun imagine et réalise son propre format au gré de ses besoins.

Logiciels les plus fréquemment utilisés :

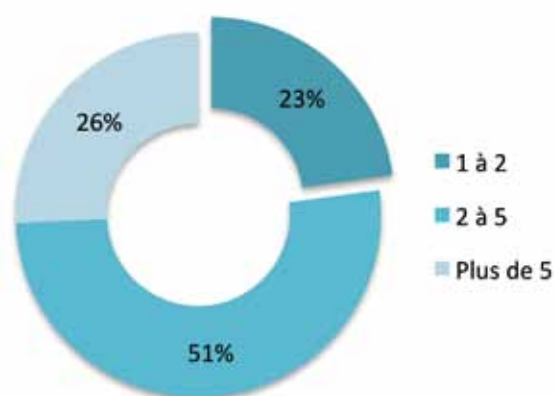
Excel est de loin le logiciel le plus utilisé : il représente encore aujourd'hui près de 50% de l'ensemble des fichiers envoyés, suivi pour 15% par les systèmes d'information spécifiques. Excel permet de créer une infinité de formats : chacun l'adapte à ses besoins personnels, y détermine l'emplacement et le traitement des données.

RAPPORT ENTRE LE NOMBRE D'UTILISATEURS DES FICHIERS ET LE NOMBRE DE FORMATS DIFFÉRENTS



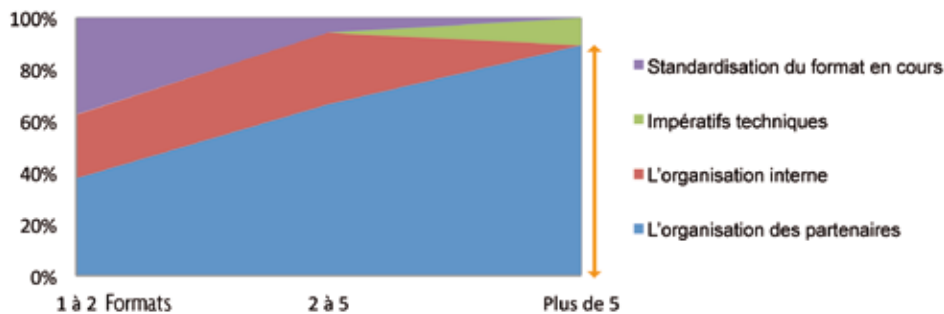
> Le nombre de formats gérés augmente avec le nombre d'intervenants impliqués.

COMBIEN DE FORMATS DIFFÉRENTS SONT UTILISÉS PAR LES ENTREPRISES ?



> La tendance est à la multiplicité des formats de fichiers utilisés.

POURQUOI DIFFÉRENTS FORMATS DE FICHIERS SONT-ILS UTILISÉS ?



> Lorsque plus de 5 formats de fichiers sont utilisés, l'incompatibilité de l'organisation de vos partenaires avec votre propre organisation en est la raison principale à plus de 80%.

Les raisons de cette multiplicité des formats :

Bien que nous ayons vu plus haut une corrélation entre le nombre d'intervenants et le nombre de formats (chacun construisant le sien), c'est l'organisation des partenaires de l'entreprise qui est désignée comme raison principale à l'utilisation des différents formats de fichiers. Ces partenaires ne peuvent ou ne veulent pas s'adapter à vos demandes, et vice versa. Cependant, les erreurs et pertes de temps liées à ces différents formats se retrouvent aussi bien lors de la transmission des données entre différents services de l'entreprise qu'entre l'entreprise et un partenaire externe.

C'est donc « à cause des autres » que l'on utilise trop de formats pour l'information que l'on reçoit, traite puis envoie. Autrement dit, chacun transforme les fichiers en fonction de ses besoins propres et reproche à ses partenaires de les modifier ensuite. **Le « je » est donc universel et le consensus est rare.**

Pourtant, un risque direct lié à ce surnombre de formats est visible et mesurable.



DES BESOINS D'AMÉLIORATIONS...

Ophélie, asset manager, investisseur pour compte de tiers

« Nous voulons des informations exhaustives, fiables, régulières, ce n'est quand même pas impossible au 21^{ème} siècle. »

Sebastian, directeur de l'asset management, investisseur pour compte de tiers

« Tous les jours nos équipes passent un temps incroyable à extraire, ressaisir, recompiler, c'est à en perdre la tête ! Nous devons absolument améliorer la chaîne de traitement de l'information. »

L'exploitation de l'information est directement pénalisée

Qu'est-ce qu'une information complexe à manipuler ? Il s'agit de données disponibles qu'il faut ressaisir, retraiter, vérifier, corriger, pour lesquelles il faut à chaque fois comprendre l'ordonnancement, la logique d'organisation ou même le sens. Toutes ces tâches vous font perdre beaucoup de temps, pourtant il faut les effectuer de manière récurrente.

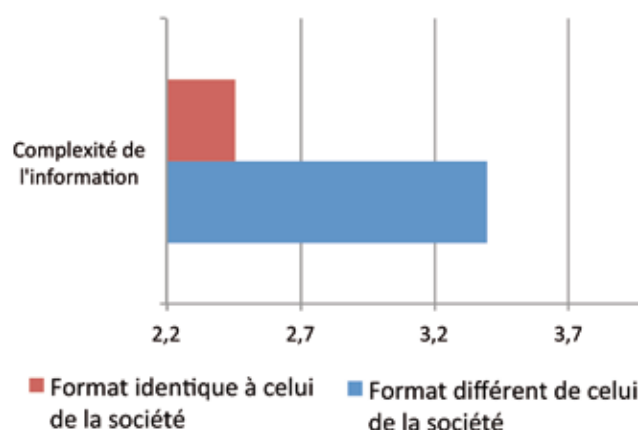
Par nécessité, par difficulté technique ou par manque de communication et de coordination, les fichiers sont souvent échangés dans des formats différents de ceux que vous utilisez. Cela vous demande un travail supplémentaire d'adaptation, aussi bien sur le fond que sur la forme.

L'information est reçue sous un format différent de celui utilisé dans l'entreprise pour 41 % des sondés.

Cette corrélation directe entre le format des fichiers et la complexité perçue des informations peut être détaillée en fonction de l'action à mener pour manipuler une information dite complexe à utiliser. Et plus le nombre de formats différents est élevé, plus leur utilisation, même après une formation, sera jugée complexe.

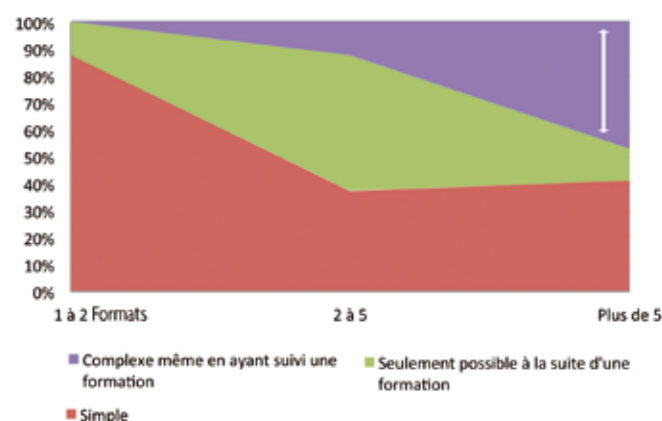
Les informations sont perçues comme simples dans les entreprises qui gèrent moins de 3 formats de fichiers, alors que dans celles qui gèrent plus de 5 formats, l'information est jugée comme compliquée à utiliser pour plus de 60% des personnes interrogées. **Dans 40% des cas, il sera même difficile de manipuler l'information après une formation spécialement reçue à cet effet.**

IMPACT DU FORMAT DE FICHIER REÇU SUR LE DEGRÉ DE COMPLEXITÉ DE TRAITEMENT DE L'INFORMATION (NOTÉ DE 1 À 5)



> Lorsque le format d'un fichier reçu ne correspond pas au format utilisé dans l'entreprise, l'information est perçue comme 1,7 fois plus complexe à manipuler.

LA COMPLEXITÉ DU TRAITEMENT DE L'INFORMATION EST-ELLE FONCTION DU NOMBRE DE FORMATS UTILISÉS ?



> Même une formation ne permet pas de manipuler facilement les données reçues dans plus de 5 formats de fichiers différents.

L'amélioration de la chaîne de productivité ne semble donc pas passer par une formation à l'utilisation des formats. C'est peut être par un autre angle qu'il faut attaquer le problème.

Nous avons vu que trop de formats nuisent directement à l'exploitation de l'information, et donc à l'activité de la société, cela paraît évident. Pourtant le constat ne s'arrête pas là, car à la dispersion de l'information s'ajoute son manque d'exhaustivité.

Analyse de l'exhaustivité des informations :

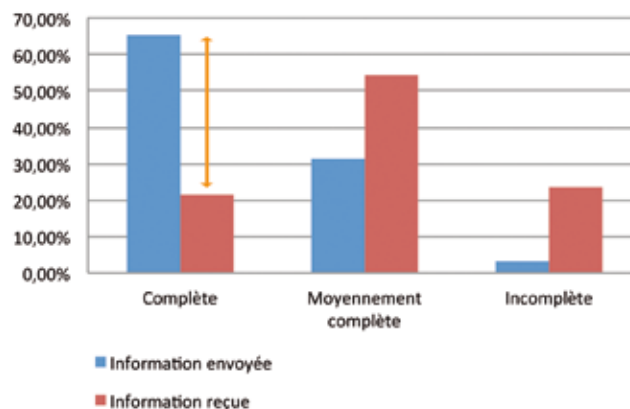
Si 65% des personnes interrogées considèrent qu'elles envoient des fichiers exhaustifs, seules 22% considèrent comme exhaustive l'information reçue.

Autrement dit, il existe une perte de 20% du contenu entre l'envoi et la réception (Cf. ci-dessous).

Ces données disparaissent-elles dans les méandres des réseaux numériques ? Ou sont-elles arbitrairement supprimées par l'intelligence artificielle de nos ordinateurs ?

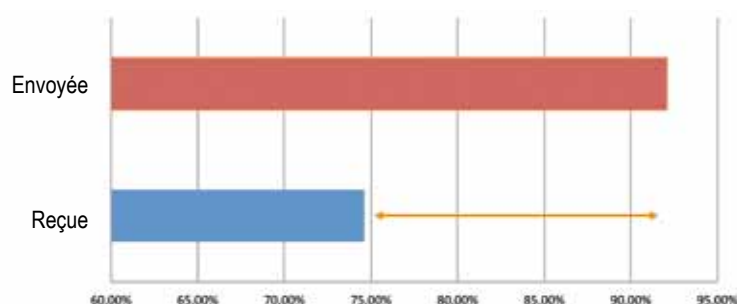
En fait, il s'agirait plutôt de se mettre d'accord sur le contenu du fichier c'est-à-dire : ce qu'on s'attend à y trouver et où. **Et là encore, la multiplication des formats provoque une perte de données que le récepteur ne retrouve simplement pas dans le fichier organisé par l'émetteur.**

APPRECIATION DU CARACTÈRE EXHAUSTIF DE L'INFORMATION



> 65% des sondés envoient une information qu'ils jugent complète alors qu'ils ne sont que 22% à la recevoir comme telle, il apparaît donc clairement que l'appréciation du caractère exhaustif de l'information est un critère subjectif.

DEGRÉ D'EXHAUSTIVITÉ MOYEN DE L'INFORMATION REÇUE ET ENVOYÉE



> Il existe une perte de plus de 20% du contenu entre l'envoi et la réception de l'information.

Face à ce manque d'exhaustivité, on peut chercher à compléter ses fichiers avec d'autres sources d'informations. Processus consommateur de temps, c'est aussi un risque non négligeable de dégrader encore la qualité de l'information manipulée...

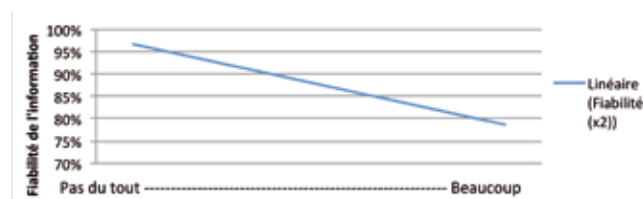
On s'aperçoit en effet que plus la contribution de sources externes pour la constitution des fichiers est forte, moins l'information est considérée comme fiable.

Ce n'est pas une surprise, **multiplier les sources ne fait que multiplier les travers que nous avons constatés** précédemment, et augmente donc le risque d'erreurs, de mauvaise interprétation et de perte de temps.

Ce nombre trop élevé de formats, ce manque d'exhaustivité et cette complexité de l'information à manipuler créent une perte de temps que l'on peut mesurer.

Il faut donc segmenter la chaîne de traitement de l'information, entrer dans le détail des actions clés qui sont pour chacun une source d'erreurs et identifier les étapes majeures qui pourraient être améliorées.

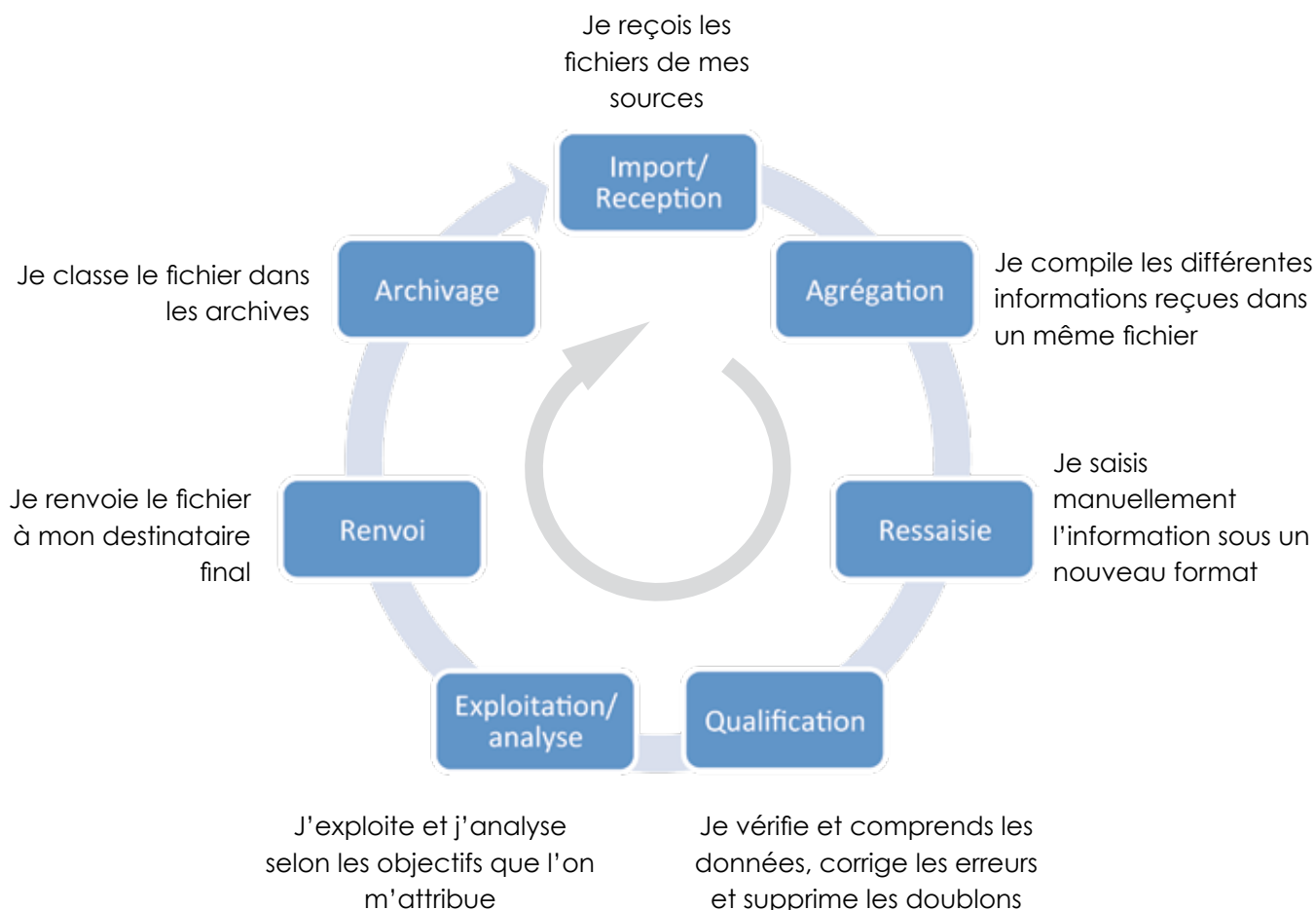
APPRÉCIATION DU DEGRÉ DE FIABILITÉ DES DONNÉES EN FONCTION DE L'UTILISATION OU NON DE SOURCES EXTÉRIEURES D'INFORMATION COMPLÉMENTAIRE



> La fiabilité des informations diminue avec l'augmentation du nombre de sources externes utilisées.

Plusieurs tâches dites « non productives » pourraient être optimisées

De la réception de l'information jusqu'à sa transmission et son archivage, nous avons identifié 5 grandes étapes (qui ne sont pas toutes systématiques) dans le cycle de vie de l'information :



Complexes, multiples, sources d'erreurs... les reproches faits aux fichiers utilisés sont nombreux. Mais quand impactent-ils le travail de ceux qui les utilisent ? Comment se décompose le cycle de traitement de l'information ?

80% des personnes interrogées exécutent l'intégralité des tâches précédemment décrites y compris donc les tâches que nous pouvons considérer comme non génératrices de valeur ou « *non productives* » que sont l'agrégation, la ressaisie et la qualification.

Sans pouvoir les éviter, combien de temps passe-t-on sur ces tâches non productives ?

Le temps passé à chaque étape du cycle de vie de l'information

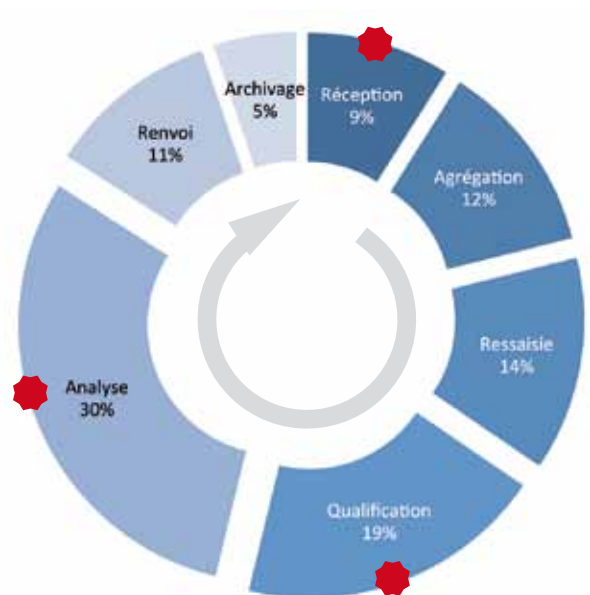
L'exploitation ou l'analyse est de loin l'étape la plus chronophage du cycle de vie de l'information (30%), c'est rassurant puisqu'elle constitue le cœur de l'activité du traitement de l'information.

La qualification (qui nous le rappelons ici consiste à rechercher et comprendre à quoi correspond une information dans un fichier, rechercher et corriger les erreurs) vient ensuite (19%) Enfin l'agrégation et la ressaisie représentent 26% du temps de traitement.

Des formats multiples et donc complexes à utiliser sont donc clairement générateurs d'erreurs et surtout de temps « *non productif* », clairement identifié et quantifié ici. Ce temps pourrait, à l'instar de ces opérations fastidieuses, être utilisé pour améliorer l'analyse et l'exploitation de l'information, ou simplement augmenter le volume traité.

> Un opérateur passe donc 45% du temps qu'il dédie au traitement de l'information à des tâches non productives. C'est finalement plus que le temps passé à l'exploitation et analyse des données !

DÉCOMPOSITION DU TEMPS DE TRAITEMENT DE L'INFORMATION



❖ Ces étapes et tâches sont aussi sources d'erreurs et accroissent d'autant la durée d'intervention des opérateurs. Les erreurs ou anomalies identifiées sont détectées pour 29% à la réception, 24% à la qualification et 18% à l'analyse. On peut donc conclure que la correction d'erreur, bien que déjà consommatrice de temps (19% du total) n'est pas complètement efficace (il reste 18% d'erreurs identifiées à l'analyse) ou génère elle-même des erreurs.

Il s'agit bien d'une perte sèche pour l'industrie immobilière

Un opérateur passe donc 45% du temps qu'il dédie au traitement de l'information à des tâches non productives.

D'après les réponses obtenues, on estime qu'un opérateur passe 61% de son temps à traiter, analyser, exploiter de l'information : c'est la part de son travail consacrée au cycle de traitement de l'information (le reste étant le plus souvent composé de réunions internes, management, fonctions supports).

Notre enquête a porté sur 50 entreprises qui échangent des informations au sein d'un écosystème cohérent et représentatif et portant sur un patrimoine global (somme des patrimoines des investisseurs interrogés) de 16 M de m². Par écosystème représentatif nous entendons : un expert, un investisseur, un asset manager et un property manager qui travaillent sur le même patrimoine et qui partagent 4 fois les problématiques de format de l'information. Aussi, la quantification du temps de traitement « non productif » doit être fonction du nombre d'échanges d'informations autour d'un même patrimoine. Ce nombre d'échanges est représenté par les différentes proportions de temps, tous acteurs confondus (investisseurs, experts, etc.), que les opérateurs consacrent sur leur temps de travail aux opérations dites non productives.

Nous rapporterons ces données au marché français en appliquant un coefficient proportionnel de marché égal au rapport entre le patrimoine total français et le patrimoine des investisseurs sélectionnés pour cette enquête.

L'équation suivante permet donc de déterminer le coût annuel pour l'industrie : Temps passé au traitement de l'information x temps non productif x salaire annuel moyen x nombre d'opérateurs du patrimoine étudié x coefficient proportionnel de marché.

Soit : 61 % x 45 % x 72,7 x 283 / 1,9 % = 300 000 K€



DES AVANTAGES D'UN FORMAT STANDARD...

Ruddy, investment manager, assureur

« Les avantages d'un format standard sont évidents : plus de réactivité, des reportings cadencés, une communication avec le marché améliorée... Plus qu'un souhait, il s'agit désormais d'une véritable nécessité. Nous gérons aujourd'hui plus de 50 milliards d'actifs et voulons nous positionner comme un véritable leader de l'industrie immobilière. Mais nous ne sommes toujours pas capables de communiquer mensuellement notre valeur liquidative au marché. C'est une véritable aberration ! »

Autant d'argent qui pourrait être consacré à l'amélioration des analyses effectuées ou à l'augmentation de la quantité d'information traitée par opérateur.

Un format d'échange standard reconnu pourrait-il permettre de limiter ce temps perdu et ainsi d'augmenter la qualité de l'analyse ou la quantité d'information traitée ?

Nous estimons donc à 300M€ le coût annuel direct de la multiplicité de formats utilisés dans les échanges d'informations au sein de l'industrie immobilière

Le train du changement est en route

Cette situation est déjà bien connue des entreprises, qui semblent réagir chacune à leur façon. Tous autant que nous sommes, asset managers, experts, property managers, investisseurs, etc. avons depuis de nombreuses années remonté à nos comités exécutifs ou autres organes de direction les difficultés liées à cette multiplicité de formats, et les conséquences évoquées tout au long de cette enquête. En réponse, différentes méthodes de contrôle interne ou d'organisation du processus de traitement de l'information, associées à de nouveaux logiciels et progiciels intégrés dans l'entreprise, sont mises en œuvre progressivement.

Evolution des indices de fiabilité et d'exhaustivité le long de la chaîne de traitement de l'information :

La fiabilité et l'exhaustivité (perçue) de l'information s'améliorent de façon quasi linéaire tout au long de la chaîne de traitement de l'information interne à l'entreprise.

La chute identifiée dans la fiabilité de l'information intervient après la ressaisie : comme on pouvait le supposer, elle est une source importante d'erreurs. Celles-ci ne sont identifiées qu'à l'étape suivante : celle de qualification de l'information.

A chaque palier dans la vie des fichiers, vous tentez de compléter et d'améliorer la qualité de l'information, mais il s'agit uniquement d'une appréciation interne.

Une fois l'information transmise, les coefficients de fiabilité et d'exhaustivité chutent à nouveau chez le récepteur, comme nous l'avons vu précédemment. Ces procédures internes sont donc très clairement limitées, tant en terme de :

- champs d'action (si la source des données est mauvaise, une correction palliative à un stade de traitement de l'information n'empêchera pas la nouvelle transmission, dans le fichier suivant, des mêmes erreurs)
- efficacité (la qualité perçue par le prochain intervenant sur les données baisse dès leur réception).

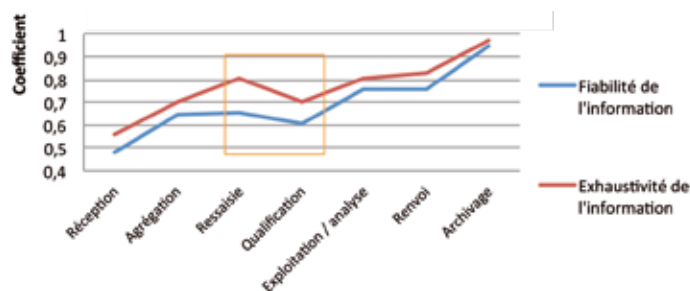


DES AVANTAGES D'UN FORMAT STANDARD...

Jérémie, manager, conseil en organisation

« Comme tous les secteurs financiers mais avec un bon train de retard, l'immobilier est en train de vivre une révolution technologique et de sortir du marasme de « l'Excel roi ». Le choc est à la taille du défi : il faut renverser les habitudes, investir en masse, et s'aligner d'urgence sur la gestion d'actifs au sens large : transparence, réactivité, dynamisme, échanges fluides et ouverts sur l'international. Il est donc nécessaire qu'aujourd'hui une vraie initiative soit prise autour d'un consensus de place qui sera bénéfique à l'ensemble du marché. »

ÉVOLUTION DE LA FIABILITÉ AU LONG DE LA CHAÎNE DE TRAITEMENT DE L'INFORMATION



> Les entreprises tentent de compléter et d'améliorer la qualité des données durant le cycle de vie de l'information.

Un souhait d'évolution

Le premier axe d'amélioration identifié par les professionnels du secteur de l'immobilier est l'exactitude des données, ce qui est cohérent avec les problèmes identifiés au cours de cette enquête.

En deuxième axe se trouve la standardisation, puis suivent : l'exhaustivité, l'interprétabilité et la déduplication.

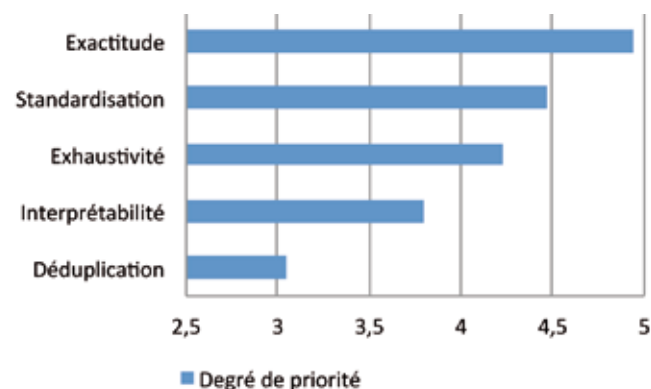
Si la standardisation peut être le vecteur d'amélioration de tous les autres axes cités ici, il est intéressant de noter qu'il apparaît en second, ce qui est positif (vous prenez conscience que la standardisation est un début de solution) et insuffisant à la fois (ce devrait être de loin le premier axe recherché). La standardisation permet en effet de renforcer l'exactitude.

Afin d'améliorer la qualité de l'information, 71% des entreprises ont mis en place une procédure de vérification de la qualité. On peut supposer que ces procédures interviennent dans la qualification des données et contribuent directement à l'amélioration de la fiabilité des informations au fil de leur traitement au sein de l'entreprise.

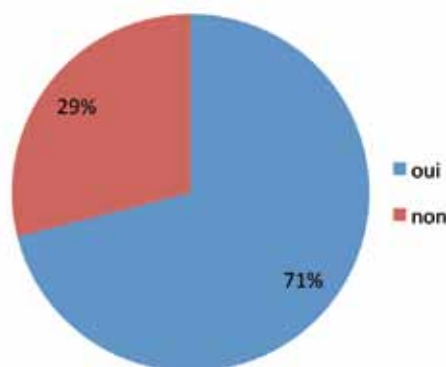
Cependant, en déplaçant le processus de qualité en amont de la production de données, ne pourrait-on pas réaliser des économies substantielles ?

Produire une information fiable puis la transmettre avec un standard assurant au récepteur de conserver la qualité des données permettrait sans doute de diminuer le poids des procédures de contrôle existantes. Ainsi, déplacer la procédure de qualité permettrait de l'alléger.

LA PRIORITÉ NOTÉ DE 1 À 5 SUR LES AXES D'AMÉLIORATIONS PROPOSÉS



POSSÉDEZ-VOUS UNE PROCÉDURE DE VÉRIFICATION DE LA QUALITÉ ?



> 71% des entreprises affirment posséder aujourd'hui une procédure de vérification de la qualité. Après les résultats de cette enquête, on peut légitimement s'interroger sur leur efficacité.

Perspectives

Un accès immédiat et direct à l'information contribuant à l'efficience et à la transparence du marché immobilier. Une utopie ?

La France est une place très attractive au niveau mondial pour son asset management. Parmi les différents secteurs financiers, l'immobilier offre des actifs rentables et sécurisés, donc extrêmement intéressants. Pourtant, contrairement aux autres secteurs financiers, l'industrie immobilière ne possède pas d'organisme de régulation dédié ni de marché d'échange public. L'AMF s'intéresse bien à nos fonds régulés (OPCI, SCPI, SIIC) mais cela ne représente qu'une infime partie du patrimoine total français.

Et bien qu'étant une industrie possédant sa presse professionnelle et un organisme efficace d'analyse de la performance du marché, il reste beaucoup à faire pour améliorer la fluidité des échanges et in fine la confiance dans les données produites par le secteur : fiabilité et rapidité sont les maîtres mots des échanges commerciaux d'aujourd'hui.

La maîtrise des données : un pré-requis à la confiance

Un marché performant dépend de la production d'informations fiables dans des délais courts. On peut déjà le constater sur les marchés d'autres classes d'actifs, qui sont en termes de maîtrise et communication des données bien en avance sur notre industrie immobilière : les valeurs liquidatives sont publiées très régulièrement et les outils de gestion dédiés (systèmes d'information) suivent la cadence sans peine.

Nous pourrions aussi être capables (par exemple) d'importer, en un clic, toutes les données relatives à un portefeuille d'immeubles (techniques, locatives, juridiques) dans notre outil de simulation, pour la plus grande joie du risk management, alors rassuré sur la fiabilité des données, et des analystes, pouvant travailler plus efficacement.

L'attractivité du marché immobilier en dépend

L'attrait du marché immobilier pour nos investisseurs français ou étrangers n'est plus à démontrer, combien de temps encore devront nous leur proposer nos indicateurs annuels ou semestriels dont les sources sont produites pour l'essentiel avec des outils de « bricolage » ?

Les résultats de l'enquête menée sont sans équivoque : malgré un degré de confiance en l'information produite globalement acceptable (même si nous sommes bien loin de l'objectif exigé par un marché efficient), de nombreux problèmes de fiabilité, de qualité, de temps perdu, de manque de connaissance nous ont été révélés. Cette contradiction pourrait s'expliquer par le syndrome de l'autruche qui nous touche tous et d'une difficulté certaine à mesurer l'impact global de ces différents « problèmes », de ces ruptures de chaîne et autres tâches ingrates génératrices d'erreurs. L'absence d'appropriation du sujet fait aussi défaut : nous ne savons généralement pas d'où vient le problème et comment il pourrait être traité, même si nous en identifions les conséquences.

Quel investisseur peut aujourd'hui se permettre de vendre un patrimoine pour lequel il a besoin de 3 semaines (voire parfois plus) pour rassembler les principales informations financières (sans parler de la documentation associée) ?

Quel expert peut continuer de produire des valorisations sur la base d'état locatifs erronés et sans informations techniques relatives à l'immeuble ?

Quel asset manager peut réaliser un reporting de qualité sans vision précise des encaissements de loyers, des échéances des baux, voire même des surfaces vacantes du patrimoine géré ?

Les investisseurs exigent de plus en plus des rapports fréquents et exacts, augmentant la pression sur les asset et property managers. De plus, les évolutions réglementaires

demandent régulièrement la mise en place de nouveaux indicateurs et de nouveaux acteurs, autant de raison de manipuler davantage d'informations sous davantage de formes.

A la source de ces indicateurs ou indices, on retrouve les immeubles gérés, étudiés, évalués, et leurs données qui doivent être parfaitement maîtrisées. Ceci pour en augmenter d'une part la fréquence – car la production actuelle est en total décalage avec les attentes du marché et la vitesse du prestataire le plus lent définit la vitesse de toute la chaîne de production de l'information – et d'autre part la qualité, contribuant à la transparence du marché.

La création d'un standard : une nécessité ?

Prenons un exemple avec un « *marronnier* » bien connu de la presse : l'externalisation. Par cycles, les entreprises externalisent puis réintègrent des services jugés « *éloignés du cœur de métier* » (sauf les sociétés cotées, conscientes du grand risque que cela implique en termes de maîtrise des données). Pourquoi externaliser ? Pour la plus grande part, une optimisation des coûts grâce au déplacement de la charge sociale et à la mutualisation offerte par les prestataires.

Pourquoi réintégrer ? Car le calcul initial n'intégrait pas un coût induit : celui de l'accès à l'information. Une fois externalisées, pour accéder à ces données et pouvoir les manipuler (ce qui est indispensable à votre cœur de métier), vous devrez mettre en place des outils spécifiques, dédier des collaborateurs et établir des procédures, avec à la clé un succès assez mitigé. Et ce coût induit peut parfois faire pencher la balance de l'autre côté, d'où une réintégration.

Ce qui plaide encore une fois pour la création d'un standard d'échange permettant, indifféremment de traiter l'information en interne ou en externe. Une attention devra aussi être



apportée au partage des risques et responsabilités, car le standard ne résout pas tous les problèmes. C'est un autre sujet.

Un deuxième exemple pourrait être le fantasme habituel de la direction générale de jouir d'un reporting « *push button* » ou « *on demand* », bien entendu « *bespoke* » et « *tailor made* », tous les termes vus et revus du buzzword américain. Et là encore, les investissements en logiciels de business intelligence, de design de rapport ou de rédaction de procédures internes sont inutiles si l'information qui est à la source n'est pas produite de manière rapide et fiable.

Qui dit manipulation d'informations dit outil d'exploitation mais aussi et surtout, échange entre partenaires. Les outils peuvent être variés, car ils correspondent aux besoins de chacun, aux spécificités de chaque métier et de chaque culture d'entreprise. Le format d'échange entre partenaires et donc entre les outils de chacun, doit quant à lui être unique : productible par tous, lisible et compréhensible par tous, sans perte de temps significative et sans erreurs manifestes, permettant d'échanger, de partager et de prévoir. La normalisation d'un langage et la création d'un « *dictionnaire de données* » sont des impératifs du développement de notre industrie, au prix d'un investissement lourd dans des infrastructures adaptées.

Grâce à de nouveaux outils, c'est aussi la sécurité des données qui sera renforcée et les principaux écueils de notre tableur préféré seront contournés (multiplicité des versions, archivages, verrouillage sélectif, partage en temps réel, etc.)

Ce sentiment est renforcé par les évolutions des échanges de données : l'informatisation des procédures et la numérisation des documents, mais aussi l'évolution des modes de collaboration (workflow) et de partage de l'information, qui pourraient faire l'objet d'une autre enquête, confirment ce besoin de standard d'échange de données. Des outils efficaces sont donc devenus indispensables, mais un format standard est devenu inévitable. ***Il ne s'agit plus d'anticiper, il***

s'agit de conserver sa capacité d'interagir avec le marché, de faire du business, de conserver sa place sur le marché et/ou de poursuivre son développement.

Nous pouvons par ailleurs nous attendre, à l'issue d'un saut technologique devenu inévitable, à une restructuration substantielle du marché : les leaders (ceux qui auront eu le courage d'investir) absorbant les losers (ceux qui n'en auront pas eu les moyens ou la volonté) afin d'homogénéiser la transparence du marché et donc d'en assurer l'efficacité.

Osons même supposer que l'équipement stratégique lié à la maîtrise des données (i.e. aux systèmes d'information) aura l'ascendant sur l'argument de volume du patrimoine géré : un « *petit acteur bien équipé* » pourra absorber un « *gros enlisé* » dans la méconnaissance de son propre patrimoine.

Rappelons aussi que la problématique traitée ici est avant tout un sujet d'organisation, un problème « *business* » auquel on ne peut pas répondre uniquement par la « *technique* ». Il s'agit pleinement de stratégie d'entreprise, au même titre que la politique de développement commercial ou de recrutement. Les systèmes d'information, même s'ils n'en n'ont pas l'air à première vue, sont essentiels. Grâce à la mécanique de normalisation et une fois placés au plus haut niveau de la stratégie globale, ils contribueront à assurer le succès de l'organisation.

Trois points critiques

Trois points critiques doivent être suivis avec la plus grande attention pour ne pas, en voulant améliorer la situation, créer de nouvelles difficultés qui pourraient être plus pénalisantes encore :

1/ Qui dit standard dit consensus de place : un format standard ne pourra fonctionner que s'il entraîne l'adhésion de l'ensemble des acteurs du marché français et s'il assure ensuite (à plus long terme) une connexion fiable avec des standards étrangers. Il est donc primordial de participer dès à présent à l'essor d'un standard pour y voir les besoins essentiels de chacun pris en compte.



Parce qu'aujourd'hui l'industrie immobilière est fragmentée et diverse. Parce que la connaissance des portefeuilles et des immeubles n'est pas souvent partagée.

Parce que les processus restent encore très manuels et dépendants du papier. L'ensemble des acteurs du secteur immobilier subit une accumulation de coûts et de tâches inutiles qui grèvent la productivité.

La création et l'utilisation d'un format unique d'échange de données deviennent une évidence pour toute l'industrie immobilière.

C'est pourquoi FIDJI, Association à but non lucratif née d'un véritable consensus de place, propose un format d'échange de données libre, ouvert et gratuit qui a pour vocation de devenir le langage commun qui formalise les échanges d'informations quantitatives et qualitatives entre les différents intervenants du marché de l'immobilier, sans qu'il soit nécessaire de les retraiter.

**Plus d'information sur :
www.format-fidji.org**

2/ Un standard d'échange de données doit être intégré en amont d'une opération de refonte des systèmes d'information, et de nombreux conseils peuvent vous accompagner dans cette démarche. Pour que votre outil spécifique de traitement et d'analyse puisse importer et exporter de l'information au format standard, il faut nécessairement l'y préparer, que son cœur même soit adapté. Plus cette préparation (intégration) est faite tôt, plus le coût en sera faible pour l'entreprise. Dans le cas contraire, on peut rapidement se retrouver dans une situation d'incapacité à produire de l'information fiable et au rythme souhaité, avec de surcroît un rejet des collaborateurs confrontés à de trop lourdes difficultés d'utilisation.

3/ Le format standard supprime les possibilités d'erreurs qui se multipliaient jusqu'ici à chaque ressaisies. Cependant l'import automatique supprime aussi les protections existantes à l'entrée de chacun contre les erreurs qui pourraient être réalisées chez les autres : le risque de pollution des fichiers du récepteur par les erreurs de l'émetteur est toujours présent. De nouvelles protections doivent donc être mises en places puisqu'un format standard ne peut donc fonctionner que si les informations envoyées sont de source fiable.

Il faudra donc, avant d'intégrer et d'utiliser un format standard, procéder à deux audits détaillés et bien différents :

- auditer la qualité, la véracité et l'exhaustivité des informations dont dispose l'entreprise dans ses bases de données, corriger les éventuelles erreurs et compléter si besoin, afin d'appliquer un véritable « *label confiance* » à l'information.
- auditer le processus interne d'ajout et de manipulation au sens large de l'information dans les bases : opérateurs impliqués, méthode de contrôle, suivi de la qualité ; afin d'assurer que la base précédemment corrigée et complétée restera saine et exhaustive autant que possible.

C'est seulement dans le respect de ces trois conditions qu'il est possible d'envisager l'utilisation efficiente d'un standard d'échange de données. Dans le cas contraire, de nombreux coûts pourraient être engagés pour un résultat tout aussi médiocre que la situation actuelle, voire pire.

La création du Format FIDJI est une véritable démarche de place née il y a 4 ans et accélérée par la création de l'Association FIDJI en 2009, qui compte déjà 45 adhérents parmi les plus influents du marché.

Lors de cette enquête, de nombreuses entreprises nous ont fait part de leur souhait de se faire accompagner dans l'intégration du standard FIDJI par les membres de l'association. Par ailleurs, les équipes Mazars sont très régulièrement sollicitées par deux sujets de préoccupation récurrents : la mise en place de processus de contrôle interne et la vérification des bases de données.

Il y a donc fort à parier qu'à la lecture des chiffres révélés par cette enquête, l'ensemble du marché rejoindra le mouvement en cours, au bénéfice économique de tous mais avant tout au profit de l'efficience et de la transparence du marché de l'immobilier en France. C'est une question de survie : gagner la confiance ou disparaître.

Le défi suivant sera de développer cette capacité d'échange avec les partenaires commerciaux étrangers, alors le French Real Estate Investment sera réellement ouvert, transparent et dynamique pour l'ensemble des investisseurs internationaux.



Mazars vous accompagne dans l'acquisition d'outils performants et adaptés à votre stratégie. Mazars vous assure une gestion fiable et indépendante

de vos projets dans le respect rigoureux des règles d'éthique et de confidentialité.

Nos solutions innovantes et compétitives vous permettront d'accroître l'efficacité de votre organisation :

- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'intégration de nouveaux systèmes d'information
- Fiabilisation des bases de données, vérification et correction des erreurs
- Audit organisationnel et optimisation des procédures internes, afin de conserver à long terme des bases de données « propres » et efficaces
- Définition des besoins et standardisation des reporting afin d'améliorer vos analyses stratégiques

> *N'hésitez pas à nous contacter dès la phase de réflexion que vous pourrez mener sur ces sujets.*

Revue de presse

« 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.

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'appropriier 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 OPCI 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.

L'Association FIDJI annonce les premières certifications

16.05.2011

L'Association FIDJI annonce que les logiciels FinAsset, FinExpert et Prémiance de Taliance, ainsi que le logiciel Thetrawin de Seiitra ont obtenu leur certification. Celle-ci garantit que les logiciels en question sont en mesure d'émettre des fichiers conformes au format FIDJI.

L'Association s'est engagée dans un processus de tests et de certification dont les étapes sont disponibles sur le site www.format-fidji.org.

« La certification garantit la conformité des fichiers émis par ces logiciels à la norme FIDJI. C'est une étape essentielle dans le processus de fiabilisation et d'accélération d'échanges électroniques réellement standardisés dans l'industrie immobilière » déclare Christian de Kerangal, président de l'Association FIDJI.

Systèmes d'information : FIDJI 2.0 est paru

18.03.2011

L'Association FIDJI publie la nouvelle version 2.0 du format de place pour l'échange de données immobilières. Cette version développe la qualité du contenu pour les expertises et la relation avec les property et la communication des événements de comptabilités auxiliaires et fiscale des composants IFRS et des amortissements.

« Les acteurs des nouveaux véhicules OPCI sont directement concernés, du fait du rythme élevé des valorisations et de la nature des informations à échanger (2 experts, contrôle

des méthodes, plan de valorisation...), tant avec les experts qu'avec les dépositaires », souligne FIDJI.

Dans un premier temps dédié à l'implémentation technique, sa publication est réservée aux adhérents FIDJI éditeurs et intégrateurs afin de permettre l'intégration du modèle dans leurs solutions.

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

Christian de Kerangal élu président de l'association FIDJI

15.02.2011

Christian de Kerangal a été élu à l'unanimité président du conseil d'administration de l'association FIDJI (Format d'inter-échanges de données juridiques et immobilières - un langage commun qui formalise les échanges d'informations quantitatives et qualitatives entre les différents intervenants du marché immobilier sans qu'il soit nécessaire de les retraiter) lors de l'assemblée générale du 26 janvier 2011. Il succède à Patrick de Lataillade, premier président de l'association créée en 2009. Bernard Boulenguiez a quant à lui été reconduit dans son rôle de secrétaire général de l'association.

Les sociétés membres sont réparties en collèges, représentés comme suit au conseil d'administration :

- Représentants du collège Investisseurs : Amundi Immobilier (Nicolas Simon) et Generali Immobilier France (Philippe Brion) ;
 - Représentants du collège Experts : CB Richard Ellis Valuation (Anne Digard) et Icade Expertise (Coralie Couvret) ;
 - Représentants du collège Audit - Information : BNP Paribas Securities Services (Michèle Mesloub) et IPD France (Stéphanie Galiègue) ;
 - Représentants du collège Property Managers : Crédit Agricole Immobilier (Philippe Birden) et Telmma (Franck Laplace) ;
 - Représentants du collège Éditeurs et Intégrateurs : Immodécision (Éric Bouvier) et Taliance (Guillaume Fiastre).
- La réunion du conseil d'administration du 11 février a permis

de désigner les représentants suivants, élus pour 2 ans : vice-présidente : Coralie Couvret, Icade Expertise et trésorière : Stéphanie Galiègue, IPD France.

L'association compte aujourd'hui 40 membres.

www.format-fidji.org

