

N°20

Novembre  
Décembre  
2011



*Une vision globale  
de l'investissement*

## NOS CLIENTS ONT LA PAROLE



**ICADE EXPERTISE ET FINEXPERT**

Depuis plusieurs années les experts immobiliers ont initié une véritable révolution dans la rationalisation et l'optimisation de leur processus de gestion de l'information. Icade Expertise, un des pionniers de ce mouvement, a pour objectif d'offrir à ses clients une qualité de service optimale avec des délais d'intervention réduits.

**Coralie Couvret, présidente d'Icade Expertise et de l'Afrexim** (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière) nous fait part des défis relevés par la profession et des choix faits par sa société en matière de système d'information afin d'aller plus loin dans l'efficacité et la réactivité.

### Pourquoi la société Icade Expertise a-t-elle choisi de participer à la création de FinExpert ?



**Coralie Couvret** : L'évolution de notre métier et l'arrivée des OPCV sur le marché immobilier français, a incité les experts à se lancer dans une réflexion sur la nécessité de rationaliser les délais de production d'une évaluation, tout en conservant un niveau de fiabilité et de qualité optimale. La question des systèmes d'information est rapidement arrivée au centre des débats. Taliance a donc proposé une démarche collaborative, afin de créer un logiciel capable d'harmoniser les méthodes de travail, "d'industrialiser" les traitements et de centraliser les informations dans une base de données. Ce nouvel outil a intégré dès sa conception la possibilité d'échanger dans un format standard : FIDJI, alors en cours de création. Icade Expertise a fait partie des

précurseurs à s'engager dans la conception du logiciel FinExpert et dans les groupes de travail FIDJI. Nous avons dès le départ été convaincus de la nécessité de ces travaux afin de développer les expertises dans le cadre de portefeuilles de masse tout en apportant plus de transparence et de réactivité à nos clients. Les experts immobiliers centralisent et analysent des volumes importants d'informations. Il fallait donc aboutir à la création d'un outil très performant d'un point de vue technique, capable d'automatiser les calculs en gardant le contrôle de cohérence des données fournies et un niveau de finesse permettant à chacun des experts de se concentrer sur le choix d'hypothèses détaillées et d'exprimer leur appréciation du marché.

### Quels ont été les résultats de la mise en place de FinExpert ?

**C.C.** : La création de FinExpert a demandé plus de 3 ans de travail conjoint entre Taliance et les experts impliqués dans le projet. Icade Expertise a déployé très rapidement cette solution en interne. **La mise en place d'un nouveau logiciel est certes un investissement important**, car il faut redéfinir et homogénéiser les processus en interne, réaliser des tests, former les collaborateurs, anticiper les "barrières psychologiques" et "opérationnelles" de mise en œuvre d'un nouvel outil..., **mais les feuilles de calcul Excel, même sophistiquées, ne sont aujourd'hui plus une solution viable pour une industrie qui a trouvé sa place en tant que classe d'actifs à part entière.** La sécurité des données, la lisibilité des processus et la transparence des méthodes deviennent des prérequis pour tous nos clients. Nous avons anticipé ces exigences en mettant en place FinExpert. Nous pouvons aujourd'hui délivrer un service de qualité dans des délais restreints et apporter à nos clients une valeur ajoutée dans nos échanges avec eux, sur le choix des hypothèses ou la sensibilité des

paramètres retenus... Nous pouvons ainsi proposer une expertise-conseil qui va au-delà de la simple présentation des calculs.

Au sein de l'Afrexim, un groupe de travail continue en outre de collaborer avec Taliance, afin que FinExpert évolue pour s'adapter aux nouvelles contraintes réglementaires et pour améliorer la qualité des rendus de plus en plus exhaustifs. Cette collaboration assure la pérennité de l'outil, et contribue également à faire progresser la profession qui se réunit régulièrement pour discuter des détails des méthodes. Cette démarche facilite ainsi la transparence puisqu'il existe maintenant un plus grand consensus sur les méthodes et un facteur de confiance supplémentaire envers une profession qui fait des efforts importants afin de faire progresser l'industrie dans son ensemble.

### **Quel est l'intérêt de la combinaison FIDJI/FinExpert selon vous?**

**C.C** : Les travaux sur le format FIDJI ont également été déclenchés par les réflexions sur la fréquence trimestrielle des expertises dans le cadre des OPCI. In Fine, FinExpert et FIDJI résultent de la même logique : la nécessité de faire toujours mieux toujours plus vite. FIDJI est une initiative qui concerne tous les acteurs du monde immobilier, les experts ont été parmi les premiers à s'impliquer dans sa création pour accélérer et sécuriser les échanges d'informations avec les propriétaires. Dans ce cadre, FinExpert est le premier logiciel à intégrer FIDJI, dès sa conception, dans sa logique de fonctionnement. C'est un aspect essentiel car la rapidité et la sécurité des échanges sont des facteurs clés qui permettent aux experts de réaliser des évaluations plus rapidement, en réduisant notablement les temps de ressaisies grâce à la réception et l'intégration des données. L'expert n'est bien évidemment pas exempté du contrôle de la qualité et de la cohérence des données reçues.

La généralisation de l'utilisation du format FIDJI est donc une étape importante car l'avenir de notre profession passe par l'augmentation des volumes et des fréquences mais également par des restitutions toujours plus détaillées. Pour faire face à ces enjeux nationaux et internationaux, nous avons besoin de mettre en place les outils adaptés. FIDJI est un standard qui permettra aux experts immobiliers de relever ces défis dans les meilleures conditions, ainsi qu'à l'industrie immobilière de gagner en efficacité et en fiabilité. Quel secteur peut aujourd'hui se permettre de perdre plus de 300 millions d'euros tous les ans sur des aspects de maîtrise de l'information ? (Ndl : Résultat de l'étude de l'Association FDJI) Comment pourrions-nous attirer de nouveaux talents dans une industrie où les acteurs passent plus de temps à vérifier et à remplir des feuilles Excel qu'à l'analyse ?

Pour les métiers de l'expertise, la combinaison FIDJI/FinExpert est un premier pas vers des outils à la hauteur d'une industrie immobilière structurée et moderne.

**ICADE Expertise**, est une société d'expertise immobilière indépendante, filiale d'ICADE Conseil, elle-même société du groupe ICADE, dépendant du groupe de la Caisse des Dépôts. Créée il y a une dizaine d'années, ICADE Expertise réalise plus d'un millier d'expertises par an et comprend déjà une dizaine de collaborateurs, tous formés à l'outil Finexpert et au format FIDJI. Dans l'objectif d'accroître sa compétitivité en conseil immobilier et en expertise immobilière, ICADE a mis en place un réseau Européen au travers de partenariats avec trois cabinets : FBS Real Estate en Italie, Immofofi en Allemagne et J.Peiser Wainwright au Royaume-Uni. Grâce à ses bureaux à Hambourg, Londres, Milan et Paris, la mise en œuvre des ressources, permettra de mobiliser les compétences de 250 collaborateurs expérimentés. ICADE Expertise est membre de l'Afrexim (Association Françaises des Sociétés d'Expertise immobilière), partenaire d'IPD et adhérent fondateur de l'association FIDJI.