

# réflexions

LA REVUE  
DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**

N°84 - 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2018

## Dossier

### SCPI-OPCI : LES NOUVEAUX ENJEUX DES FONDS NON COTÉS

avec

Arnaud Dewachter  
Cyril Karam  
Bruno Lunghi  
Philippe Emiel  
Nicolas Kert  
Frédéric Puzin  
Pierre Schoeffler  
John Forbes  
Gero Gosslar  
Amélie Delaunay

### Valorisation des biens immobiliers : bulles en stock ?

par Alain Béchade

### Carbone : un nouvel horizon pour l'*asset manager* immobilier

par Bertrand Absolut, Jean Carassus,  
Patrick Stekelorum et Jan Verschueren

### Maîtrise des data : où en est le secteur immobilier ?

par Éric Bouvier



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE



# N° 84

## 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2018

### ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

5 **Valorisation des biens immobiliers : bulles en stock ?**  
*par Alain Béchade*

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

9 **Carbone : un nouvel horizon pour l'asset manager immobilier**  
*par Bertrand Absolut, Jean Carassus, Patrick Stekelorum et Jan Verschueren*

### DOSSIER SCPI-OPCI : LES NOUVEAUX ENJEUX DES FONDS NON COTÉS

15 **Rédacteur en chef**  
*Arnaud Dewachter*

17 **Régulation des fonds : retour sur 2017, année terrible**  
*par Cyril Karam*

22 **La nouvelle convention fiscale franco-luxembourgeoise menace-t-elle l'OPCI ?**  
*par Bruno Lunghi et Philippe Emiel*

25 **SCPI et OPC : concurrents ou compléments ?**  
*par Nicolas Kert*

31 **Les SCPI à capital variable plus liquides que l'immobilier direct**  
*par Frédéric Puzin*  
**La gestion de la liquidité des SCPI investies en immobilier d'entreprise**  
*Deux questions à Pierre Schoeffler*

37 **Vue d'outre-Manche, la liquidité des fonds immobiliers grand public en question**  
*par John Forbes*  
**Et outre-Rhin ?**  
*Deux questions à Gero Goslar*

41 **Des indices pour attirer les investisseurs d'Asie et du Pacifique**  
*Amélie Delaunay*

### MÉTIERS

45 **Maîtrise des data : où en est le secteur immobilier ?**  
*par Éric Bouvier*

### URBANISME

53 **La ville, de l'Antiquité au XXI<sup>e</sup> siècle**  
*par Nicolas Tarnaud*

### LES CAHIERS PALLADIO

61 **Le ReUse manager, nouvel acteur pour le réemploi des composants du bâtiment**  
*par Corentin Le Faucheur*

67 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**



Pour vous abonner : [www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)  
Pour proposer un article :  
contacter Sozig Dumont  
[sozig.dumont@ieif.fr](mailto:sozig.dumont@ieif.fr)



# MAÎTRISE DES DATA : OÙ EN EST LE SECTEUR IMMOBILIER ?

par **Éric Bouvier** Secrétaire général, Association FIDJI<sup>1</sup>



Le recueil et l'échange de données entre professionnels de l'industrie immobilière ont fait l'objet d'une première étude en 2011. Le processus était en marche mais se heurtait à des limites méthodologiques. Une seconde enquête plus large, menée en 2018, montre les progrès réalisés et trace la voie des améliorations à poursuivre.

La maîtrise des données n'est plus un objectif mais une réalité qui s'impose à tous, dans notre secteur immobilier comme dans tous les autres domaines. Nous sommes dans l'ère du *Big Data*, source d'un potentiel non mesurable dans le développement de nos activités, mais aussi source d'inquiétudes qui peuvent être illustrées par le RGPD<sup>2</sup> ou les récents déboires de Facebook. Ces données sont indispensables à la fois pour notre activité et son développement mais également pour la maîtrise de nos risques opérationnels, juridiques et réglementaires : sans données, aucune projection et aucune analyse ne sont possibles.

Ce constat doit également être vu sous le prisme de la transformation de nos activités, de nos métiers et de nos organisations, qui évoluent d'une centralisation peut-être excessive vers une dispersion plus ou moins subie liée à une explosion du nombre de nos partenaires. À l'exemple des *PropTech*<sup>3</sup> qui, sur des domaines souvent très ciblés, nous apportent des solutions dédiées pertinentes et performantes. Dans le même temps, ces offres augmentent de façon exponentielle le nombre de sources de nos données car ce sont bien nos données qui sont exploitées et stockées par tous ces nouveaux partenaires.

Dès lors, comment ne pas avoir la tentation de centraliser ces données dans son environnement pour

les sécuriser et les exploiter ? Dans ce cadre, l'association FIDJI a souhaité renouveler l'étude menée en 2011 en France en collaboration avec le cabinet Mazard et Business Immo, mais cette fois en l'élargissant au niveau de l'Europe avec l'association IRE-DEC<sup>4</sup> qui regroupe les partenaires des principaux pays dans lesquels nos activités immobilières se déploient. Cette étude porte sur les échanges de données entre les acteurs pour en connaître l'importance, les solutions et les difficultés.

## RAPPEL DES RÉSULTATS DE 2011

En 2011, l'industrie immobilière en France se caractérisait notamment par une augmentation des échanges numériques, qui devenaient de plus en plus structurants pour nos activités. Or ces échanges engendraient une perte de temps et un risque d'erreurs élevé lié à l'incompatibilité des systèmes employés. Dans un contexte globalisé où ces échanges demandaient un degré de sécurité et d'efficacité croissant, nous devions tous adopter de nouveaux processus et de nouveaux outils.

L'enquête « Comment optimiser la gestion de votre patrimoine par un usage efficace de l'information » a permis d'établir un premier constat pour appréhender les méthodes et les dysfonctionnements

1. Format d'inter-échanges de données juridiques et immobilières, libre et gratuit. L'Association FIDJI a été créée fin 2008 afin de promouvoir et développer ce format.

2. Le règlement n° 2016/679, dit règlement général sur la protection des données (RGPD), est un règlement de l'Union européenne qui constitue le texte de référence en matière de protection des données à caractère personnel. Il renforce et unifie la protection des données pour les individus au sein de l'Union européenne.

3. Terme résultant de la contraction de *property* et *technology* et utilisé pour désigner les start-up qui fournissent des produits innovants, technologiques ou des modèles nouveaux pour les marchés immobiliers.

4. *International Real Estate Data Exchange Council*.



des outils employés dans le processus d'échange de l'information. Nous avons alors 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 de contrôle) en veillant à sélectionner un écosystème cohérent et représentatif de la place.

**Risque d'erreurs et coût élevé.** 46 % du panel interrogé ne connaissaient pas précisément la valeur et/ou la surface de leur patrimoine ! La tendance était à la multiplicité des formats de fichiers utilisés. L'organisation des partenaires était considérée comme la cause majeure de cette multiplicité des formats. Les difficultés à manipuler l'information semblaient augmenter avec le nombre de formats de fichiers utilisés dans l'entreprise. Il existait une perte de plus de 20 % du contenu entre l'envoi et la réception de l'information.

Autre enseignement, un opérateur passait 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 de ces tâches non productives pour la seule industrie immobilière française était estimé à plus de 300 millions d'euros. On remarquait également que les entreprises tentaient de réagir et d'améliorer cette situation, sans pour autant y apporter de solutions durables.

## RÉSULTATS DE L'ÉTUDE 2018

Cette année, l'étude a été menée auprès de six pays sur la base d'un questionnaire sur Internet, avec un retour important des interlocuteurs allemands qui semblent très préoccupés par cette problématique des échanges et de la maîtrise des données (graphique 1). L'échantillon pris en compte est représentatif de l'ensemble des métiers de l'investissement immobilier, sans qu'aucun des acteurs ne soit sur-représenté dans les questionnaires dépourillés (graphique 2).

**Domaines d'informations échangées.** Le premier constat global est que les difficultés dans l'échange des données, que nous avons constatées en France en 2011, sont largement partagées par nos confrères européens. C'est à la fois rassurant de ne pas se sentir seul mais inquiétant de constater qu'aucune solution efficace n'a pu être mise en place depuis 2011, dans notre pays comme chez nos voisins européens.

Ces besoins d'échange et de partage portent sur des domaines variés avec une prédominance de l'expertise, suivie de près par la commercialisation, la construction et le *benchmark* (graphique 3). Si les échanges avec les partenaires externes sont majoritaires, les échanges en interne avec d'autres services restent un besoin très important, bien plus que les échanges internationaux qui n'apparaissent pas comme une priorité actuelle : la présence d'inter-

médiaires locaux semble atténuer ce besoin par une préparation régionale des données.

**Prédominance du format Excel et augmentation de l'utilisation des formats standards.** Ces domaines sont relativement bien couverts par des formats standards supportés par l'IREDEC (FIDJI, GIF, OSCRE, REDEX) ou des formats propriétaire (Argus, MSCI, etc.). Dans les faits, cependant, tous ces formats peinent à s'imposer face au leader incontesté qui est et reste (et restera ?) Excel. Près de 50 % des personnes interrogées utilisent Excel pour les échanges de données (graphique 4). Pourtant, l'offre technique existe et, surtout, elle est opérationnelle. Ainsi, en France, plus de 50 flux utilisent le format FIDJI depuis dix ans que ce format existe, mais force est de constater que son appropriation et sa diffusion au sein des sociétés sont lentes et qu'elles restent confidentielles. Ceci est dû, notamment, à un sentiment de difficulté de mise en place et de durée importante des projets.

► Même si ces sentiments sont largement contredits par les mises en production récentes d'échanges au format FIDJI (Affine, Swiss Life REIM, BNP REPM, etc.), le sentiment global est qu'un échange Excel est plus rapide à mettre en production. Mais est-il plus sûr et plus productif sur le long terme ?

► Les formats propriétaires comme Argus ou MSCI restent des références incontournables mais ils présentent les inconvénients majeurs d'être mono-utilisation et de ne pas respecter les mêmes dictionnaires. De plus, ils sont très liés aux évolutions des besoins du récepteur, qui peut modifier son format, ce qui engendre des coûts informatiques importants.

**Freins à l'échange d'informations.** Les principales difficultés ressenties dans le processus d'échange des données sont assez clairement identifiées par les acteurs interrogés, au premier rang desquelles l'absence d'un dictionnaire unique et partagé ainsi que l'absence de formats standards (graphique 5). Dans le même temps, la multiplicité des formats et la non-compatibilité entre ces formats sont des difficultés majeures. L'absence des données et le traitement manuel des données sont également des freins importants que nous avons déjà identifiés en 2011.

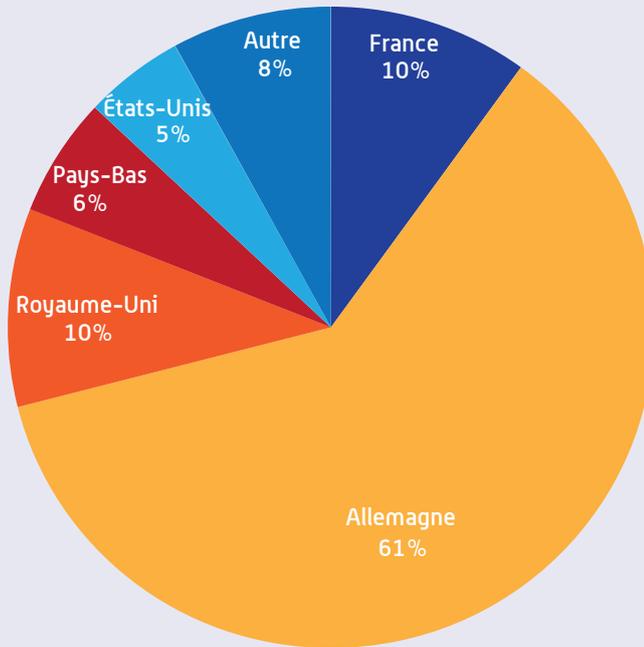
**À quels coûts ?** L'estimation des coûts liés aux échanges de données est un exercice délicat qui repose, le plus souvent, sur un ressenti et non sur des données réelles et vérifiables. Néanmoins, il est intéressant d'observer que le coût global de ces difficultés est estimé de façon assez modérée (> 50 K€/an) par près de 37 % de notre panel (graphique 6). Ce chiffre doit être relativisé car près de 35 % des personnes interrogées indiquent ne pas pouvoir estimer ces coûts cachés.

Cette valorisation de la non-productivité due à l'absence des données, ou à la difficulté de leur collecte

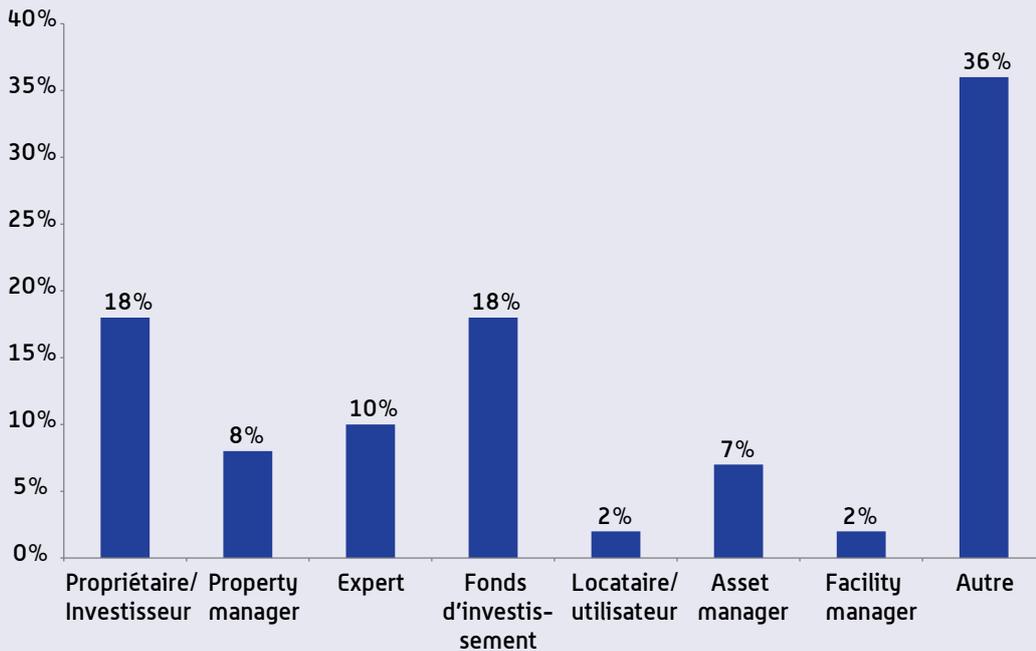
## Les résultats de l'enquête 2018 en 8 graphiques

Étude réalisée par FIDJI, en collaboration avec le Cabinet Mazard, Business Immo et l'IREDEC

### Graphique 1 - Répartition géographique

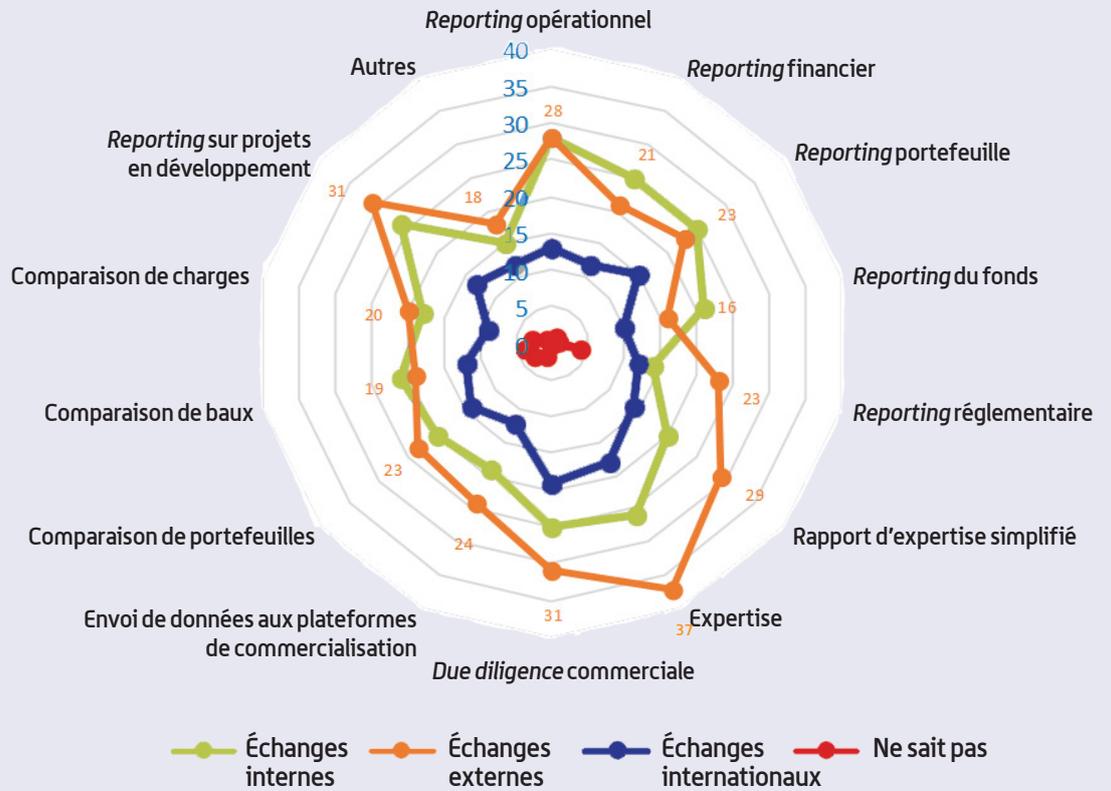


### Graphique 2 - Répartition par métiers

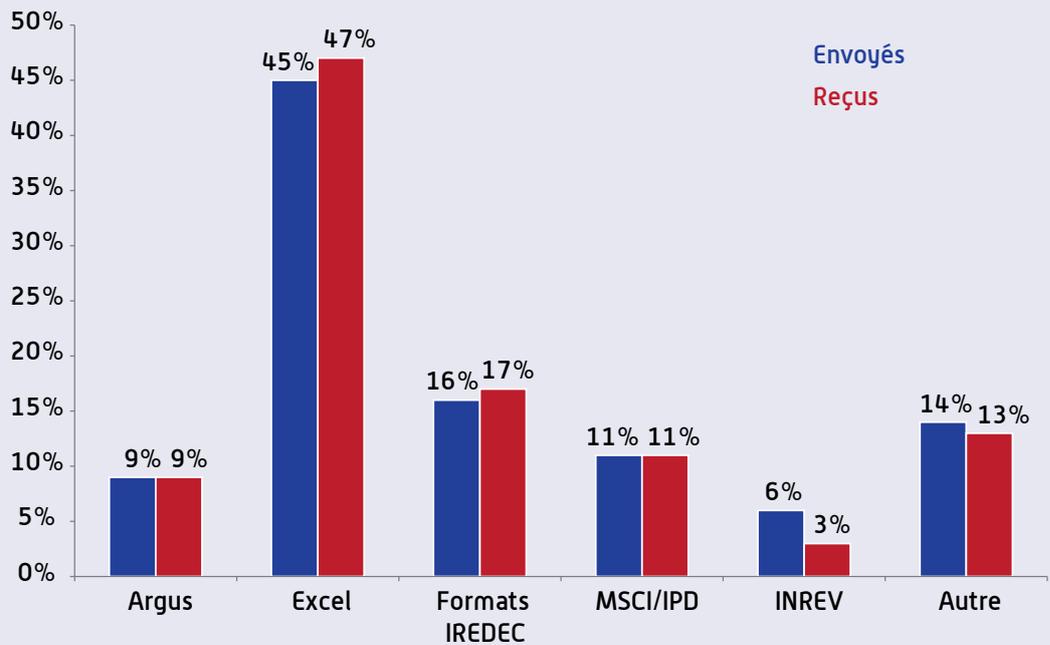


Source des graphiques : Enquête IREDEC, « International data exchange », février 2018.

**Graphique 3 - Domaines d'informations échangées**

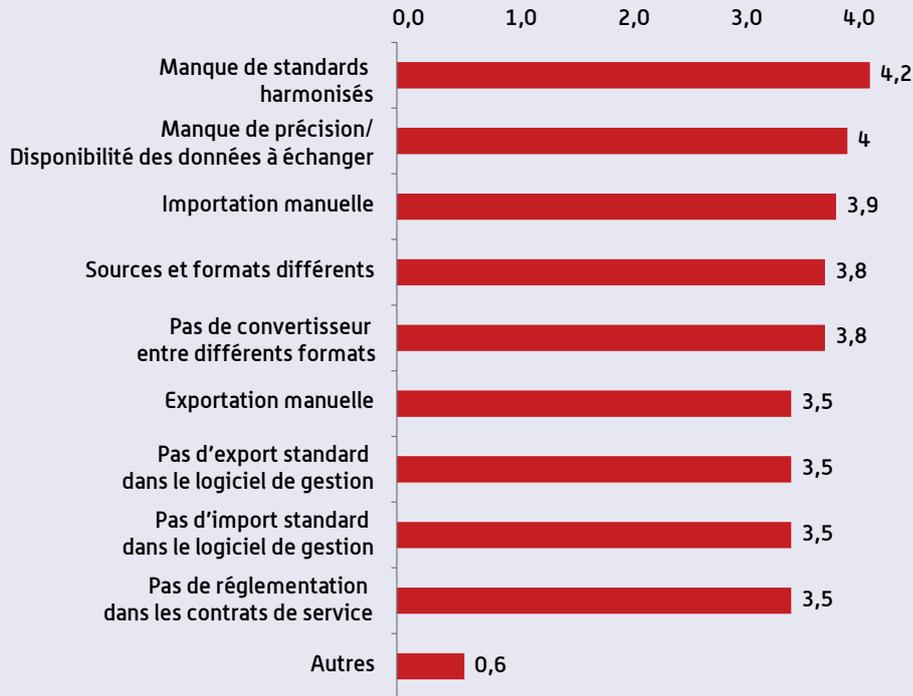


**Graphique 4 - Formats utilisés**

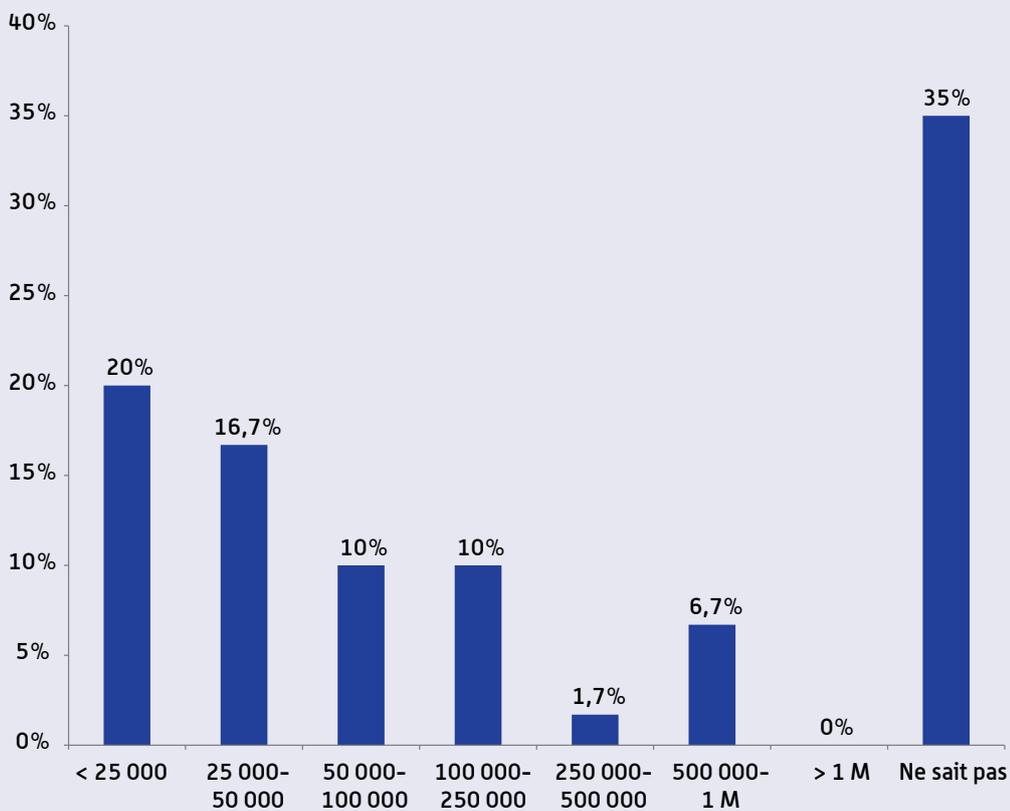


Source des graphiques : Enquête IREDEC, « International data exchange », février 2018.

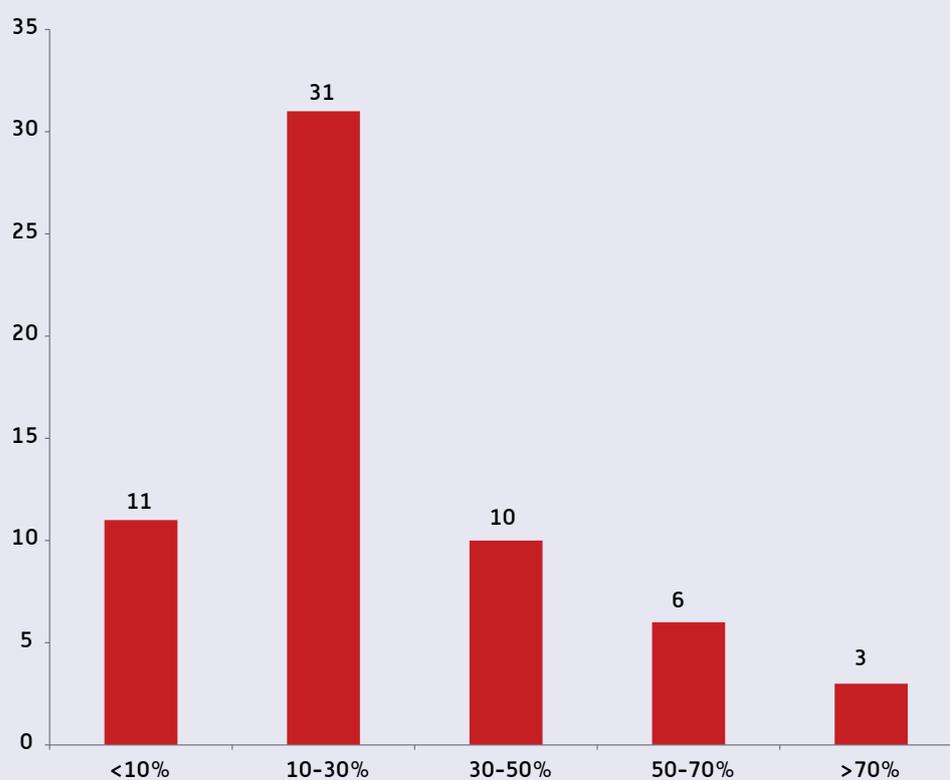
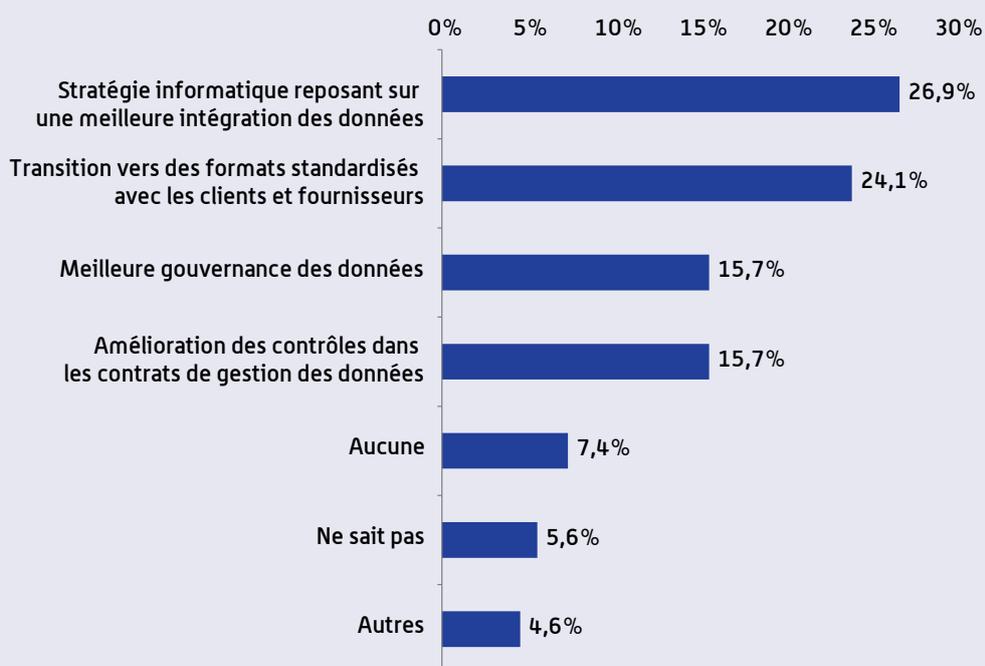
**Graphique 5 - Principales difficultés d'échange rencontrées**



**Graphique 6 - Coûts des échanges de données**



Source des graphiques : Enquête IREDEC, « International data exchange », février 2018.

**Graphique 7 - Économies induites par les échanges d'informations****Graphique 8 - Améliorations à apporter**

Source des graphiques : Enquête IREDEC, « International data exchange », février 2018.

⇒ suite de la p. 46

ou de leur traitement, reste une difficulté majeure pour justifier le coût d'un projet informatique ou organisationnel car son absence ne permet pas de calculer un taux de retour sur investissement nécessaire aux directions dans leur prise de décision.

Mais la majorité des participants estiment que les économies induites par des échanges de données efficaces pourraient varier entre 10 et 30 % des coûts globaux actuels (graphique 7), avec une moyenne située à 27 %. Ce taux est important mais, pour être concret, il serait nécessaire, au sein de chaque société, de connaître précisément le coût actuel induit par ces échanges. Il serait alors possible de valoriser ces 27 % d'économies potentielles issues de la structuration des processus d'échange de données.

## CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Sur les deux années à venir, le panel interrogé estime que les améliorations seront principalement axées sur le processus et la standardisation des échanges (graphique 8). Vient ensuite la mise en place d'une véritable gouvernance des données, qui doit se traduire également dans les contrats de service conclus avec nos partenaires.

Alors que notre savoir-faire se limitait jusqu'à présent à la production de la donnée, il devra dorénavant comporter un volet échange de cette donnée. Ce dernier point semble très important et il n'avait pas été relevé en 2011 lors de l'enquête menée par l'association FIDJI. En tant que professionnels de l'immobilier, quelle que soit notre activité, il est nécessaire d'inclure dans nos compétences majeures et primordiales l'échange de données pour une interaction plus grande avec nos fournisseurs et clients.

**Œuvre collective.** Certains acteurs ont déjà intégré ces éléments dans le choix de leurs prestataires, voire dans le calcul de leur rémunération avec des prin-

cipes de bonus/malus ou la mise place d'un *incentive* basé sur la réussite des échanges, qu'ils soient en temps réel ou mensuels. La donnée ne pourra être valorisée que si elle est partagée par tous les acteurs de la chaîne de valeur, du producteur de la donnée au consommateur de cette même donnée.

Cela demande également une définition précise des processus, des responsabilités de chacun sur chaque donnée mais également une forte dose de pédagogie auprès de tous les acteurs qui doivent savoir pourquoi ils récoltent, produisent, transmettent et contrôlent cette donnée. La donnée doit devenir une œuvre collective et alors elle pourra participer au développement de nos activités.

D'autres secteurs comme la finance ont déjà franchi ce cap, qui ne doit pas être considéré comme un objectif mais comme une obligation, sous peine d'être rapidement distancé par d'autres acteurs qui ne sont pas des professionnels historiques de l'immobilier mais qui ont acquis la maîtrise de la donnée et de son exploitation.

Les *PropTech* nous montrent elles aussi de nouvelles pistes de réflexion, avec les API<sup>1</sup> et les Web Services<sup>2</sup> : pourquoi stocker l'ensemble des données de façon multiple alors qu'un logiciel peut demander à un autre logiciel l'information dont il a besoin uniquement au moment où il en a besoin ?

Évoquer les interfaces, les formats complexes des fichiers, les livraisons sur serveur FTP, les tables de traduction à multiples entrées, etc., à une *PropTech*, et vous aurez l'impression d'un graffeur découvrant la grotte de Lascaux : comment ont-ils pu réaliser des systèmes aussi complexes en utilisant des outils aussi archaïques ?

La jeunesse est toujours impertinente, mais elle peut aussi avoir raison et nous devons l'écouter. ▲

1. Une interface de programmation applicative (souvent désignée par le terme API pour *Application Programming Interface*) est un ensemble normalisé de classes, de méthodes ou de fonctions qui sert de façade par laquelle un logiciel offre des services à un autre logiciel.

2. Un service web (ou service de la toile) est un protocole d'interface informatique de la famille des technologies web permettant la communication et l'échange de données entre applications et systèmes hétérogènes dans des environnements distribués.

ISSN 1244-0442  
Au numéro 55 € TTC  
Abonnement (4 n<sup>os</sup>) 190 € TTC

# réflexions

LA REVUE  
DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**  
N°84 - 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2018

## À PROPOS DE L'IEIF

L'IEIF, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement.

Sa mission est de fournir de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées.

[www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE

23, bd Poissonnière - 75002 Paris  
Tél. : 01 44 82 63 63  
Fax : 01 44 82 63 64  
[info@ieif.fr](mailto:info@ieif.fr)