

COVÉA Immobilier échange de manière opérationnelle avec son Property Manager

Covéa Immobilier a mis en production un processus d'échange avec son property manager ICADE basé sur le format standard d'échange Fidji.



Covéa Immobilier créé en 2008 est constitué de plus de 300 collaborateurs qui gèrent l'immobilier de placement et l'immobilier d'exploitation des enseignes d'assurances MAAF, MMA et GMF.

L'immobilier de placement représentait au 31 décembre 2015 près de 230 immeubles principalement sur Paris et sa banlieue (40% habitation et 60% bureaux / commerces) pour une valorisation de 4.367M€ et 198M€ de loyers facturés en 2015.

Ce patrimoine est géré pour 70% en direct par les équipes internes et pour 30% par des PM extérieurs.



Ludovic Dodon



Stéphanie Reveillas

Ludovic DODON, Responsable, pour le patrimoine des 3 marques MAAF, MMA et GMF, des fonctions transverses (Immobilier d'exploitation et de placement - Système d'information - Contrôle de gestion – Comptabilité – Achats – Qualité -Juridique) et **Stéphanie REVEILLAS** Responsable DEC Finance et Immobilier, nous font partager leur expérience.

FIDJI : Pourquoi avoir lancé un projet d'échange de données avec vos Property Manager ?

COVEA : Ce projet initialisé en 2011, avait pour but de sécuriser au sein de Covéa Immobilier les informations détenues par nos PM, cela passait obligatoirement par la mise en place d'une communication régulière et normalisée des données.

Ce partage des informations devait permettre une meilleure communication entre les deux acteurs (investisseur et PM) et une meilleure réactivité des équipes de Covéa qui possédaient le détail des données en local ainsi qu'un reporting commun que le patrimoine soit géré en direct ou externalisé.

Détenir les données devait aussi permettre de diminuer le risque de défaillance d'un PM, il est alors plus simple de récupérer la gestion en direct ou la confier à un autre PM dans un délais très court. La détention au sein de Covéa Immobilier de toutes les données permettait aussi d'envisager des échanges centralisés avec d'autres acteurs comme les experts et les organismes de contrôle.

FIDJI : Pourquoi avoir basé votre projet sur le format d'échange standard Fidji ?

COVEA : Il était important, pour sécuriser le projet sur le long terme, de baser ce projet sur un format d'échange pérenne et partagé par l'ensemble de la profession y compris par les éditeurs de logiciels.

Le format Fidji était le seul format de la place qui répondait à ces deux critères indispensables pour un projet qui devait durer plusieurs années et impliquer plusieurs acteurs indépendants.

Le support des permanents de l'association (Bernard Boulangiez et Alain Marcel) était aussi un appui important sur ce projet qui met en relation des acteurs différents (investisseur, PM, éditeur de

logiciels) qui n'ont forcément pas les mêmes interprétations des données, l'arbitrage et la validation de l'association nous permettait d'avancer sereinement et efficacement en précisant si nécessaire au fur et à mesure des besoins le dictionnaire et les aspects purement technique.

FIDJI : Quelles sont les principales difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de ce projet ?

COVEA : Notre PM cible ICADE possédait déjà le logiciel capable d'exporter ses données au format Fidji, mais le nôtre n'était pas capable de réceptionner et de contrôler ces données, il a donc fallu travailler avec notre éditeur SOPRA qui a développé un environnement maintenant standard de réception des fichiers dans sa solution ULIS, ce fut donc au départ un projet informatique (conception, développement, recette, etc.) qui a duré près de deux années, nous avons dû travailler étroitement et faire partager notre vision à notre éditeur ce qui a allongé le délai (les sociétés utilisatrices d'ULIS peuvent maintenant bénéficier de notre travail).

Les données du format Fidji n'étaient pas toutes documentées et le fichier XML peu lisible, il a donc fallu demander à l'association de préciser le dictionnaire et de développer le Viewer.

Notre PM ICADE a dû lui aussi faire évoluer son environnement et ses processus internes pour répondre à nos besoins.

Au niveau des solutions logicielles, le fait que nous ayons avec ICADE le même éditeur a facilité le projet même si nous n'avions pas le même logiciel et donc des différences dans le mode de description et de gestion des données.

FIDJI : Quelle est la situation actuelle et vos évolutions à venir ?

COVEA : Le processus d'échange est opérationnel depuis 2015 avec notre property manager ICADE.

Nos reporting internes sont basés sur ces données centralisé et nous pouvons reprendre facilement en gestion direct les immeubles actuellement en gestion externe.

En 2016 nous venons de lancer le projet d'échange des données avec notre nouveau property manager BNP REPM.

En parallèle nous finalisons le module ULIS en testant l'export des données au format Fidji, cette fonctionnalité doit nous permettre par exemple de confier facilement et rapidement un immeuble en gestion externe, de transférer les données au nouveau propriétaire en cas de vente d'un immeuble ou de communiquer avec nos experts sur l'ensemble de notre patrimoine.

Par la suite nous souhaitons étendre nos le périmètre fonctionnel de nos échanges avec les PM en profitant notamment des évolutions de la V3 du format Fidji.

Et enfin nous souhaitons lancer notre projet d'échange au format standard Fidji avec nos experts ainsi qu'avec la société MSCI IPD

FIDJI : En conclusion quelle vision avez-vous de votre projet maintenant qu'il est effectif ?

COVEA : Les projets d'échanges avec des intervenants extérieurs sont toujours plus longs et plus complexes que prévus mais ce projet nous a permis **de gagner en maîtrise de nos informations, en sécurisation de nos processus et en réactivité.**

Le but recherché initialement est donc atteint. Le format standard d'échange Fidji n'a été qu'une partie, au final minoritaire, du projet mais son adoption nous a permis de concentrer nos efforts et nos forces sur les autres aspects du projet pour permettre sa réussite

22-04-2016 ■