

Les enjeux du système d'information immobilier dans la stratégie des grandes entreprises.

Le système d'information immobilier mis en place par les grands utilisateurs s'est constitué progressivement et comprend un ensemble d'outils informatiques, plus ou moins interfacés et cohérents, au sein desquels la bureautique domine largement.

Par ailleurs, la financiarisation et la professionnalisation des métiers de l'immobilier poussent aujourd'hui les grandes directions immobilières à répondre aux intérêts des actionnaires. En particulier, aujourd'hui les directions immobilières aspirent à créer de la valeur pour leurs entreprises.

La mise en œuvre d'un système d'information immobilier performant répond aux enjeux :

- **fonctionnels** (identification du patrimoine dans toutes ses composantes, maîtrise des coûts immobiliers, facilités de consolidation et reporting d'information),
- **organisationnels** (automatisation et simplification des échanges d'informations entre les différentes entités)
- **de qualité de la relation avec les « clients internes » à l'entreprise** (amélioration de la qualité de service aux occupants, suivi des prestataires immobiliers),
- **liés aux contraintes réglementaires** (normes IFRS, contraintes réglementaires imposées par le législateur, contraintes en termes de risques environnementaux)

ALDEA, Conseil en organisation et systèmes d'information et ANGERIS, Conseil en management immobilier ont décidé de mettre en commun leur expertise pour répondre à ces problématiques. La complémentarité des compétences d'Aldea et d'Angeris permet une efficacité immédiate sur vos projets, en vous offrant une garantie de prise en compte dans les règles de l'art de la gestion des systèmes d'information des questions relatives à votre métier : l'immobilier.

Fort de nos expériences, nous vous proposons des interventions sur :

- L'audit et le diagnostic de vos systèmes d'information existants par la connaissance des métiers de l'immobilier
- La réalisation d'un Schéma Directeur de vos systèmes d'information
- La réalisation d'études d'opportunité, d'études de retour sur investissement de la mise en place d'un nouveau système d'information
- La sélection de progiciels du marché spécialisés dans la gestion immobilière
- L'accompagnement de la relation avant vente avec les fournisseurs (négociation, contractualisation)
- La rédaction de cahiers des charges et de dossiers de spécifications pour la mise en place ou l'évolution de votre système d'information (à l'attention de sociétés de développement informatique et/ou d'éditeurs de logiciels)
- Le pilotage du projet de mise en place de solutions informatiques (pilotage du planning, suivi des enjeux, gestion des risques, validation des travaux des fournisseurs, accompagnement de la recette, accompagnement de phases de maquettage, prototypage, mises en place pilote)
- L'organisation et le pilotage du déploiement
- L'accompagnement du changement auprès des utilisateurs de la mise en place de nouveaux outils (impact sur les organisations et les processus, communication, formation, accompagnement de proximité, etc...)
- D'une manière plus générale, toute mission de conseil sur vos problématiques immobilières et/ou systèmes d'information

SUCCESS STORY

SOFILO foncière du groupe EDF a confié à ALDEA et ANGERIS la réalisation du schéma directeur du système d'information immobilier

SOFILO (Société Foncière Immobilière et de Location), filiale à 100% du groupe EDF, a pour mission de centraliser la gestion de l'ensemble du parc immobilier d'EDF. Ses métiers recouvrent la gestion locative, la valorisation et la gestion technique du patrimoine. La croissance du parc géré est considérable : 128 sites gérés fin 2003, 282 sites fin 2005, et environ 1000 sites prévus d'ici 2008.

La problématique

Pour accompagner la croissance considérable de son parc immobilier, SOFILO a souhaité faire évoluer son système d'information, et a choisi une démarche de type "Schéma Directeur", permettant d'avoir une vision globale des enjeux et des besoins, avant de lancer des projets d'évolution. Compte tenu du volume de données et d'actifs gérés par SOFILO, l'un des principaux enjeux était de réduire au maximum les données saisies dans les différentes applications utilisées, et de consolider ces informations pour mieux permettre le dialogue entre les services et les prises de décisions.

Le projet a consisté à analyser les besoins du système d'information en général et des métiers de SOFILO (Property management, Asset management), à établir des scénarios d'évolution et à les évaluer (forces et faiblesses, avantages et inconvénients, coûts...), puis à identifier les prestataires (outils et intégrateurs) susceptibles de réaliser tout ou partie des différents projets d'évolution.

Les solutions mises en œuvre par ALDEA et ANGERIS

L'étude a rapidement mis en évidence les principaux motifs d'insatisfaction du système d'information : insuffisances liées aux outils informatiques eux-mêmes mais également très largement à la complexité de la "matière immobilière", qui mêle des aspects juridiques, financiers, comptables, techniques, RH....

La méthodologie de travail utilisée et la connaissance des métiers de l'immobilier ont permis de définir les enjeux et les fonctionnalités du futur système d'information :

- enjeux fonctionnels (identification du patrimoine, maîtrise des coûts immobiliers, consolidation et reporting d'information)
- enjeux liés aux contraintes réglementaires : IFRS, contraintes légales (amiante, diagnostics, ascenseurs...), risques environnementaux.
- enjeux financiers (besoin de suivre l'ensemble des dépenses, connaissance du coût réel de l'immobilier d'exploitation et de sa valeur financière). En rendant plus lisibles la valeur du patrimoine immobilier et ses coûts il permet également de faciliter leur comparaison avec des référentiels indépendants, démarche incontournable.
- Enjeux organisationnels (partage d'information, référentiel unique, vision globale, gain d'efficacité et de productivité, travail en commun avec EDF...)

Les préconisations issues de ce schéma directeur ont conduit au lancement d'un projet de mise en place de solutions logicielles intégrées et partagées, tant au sein de SOFILO qu'avec ses partenaires, EDF et prestataires.

ALDEA, Conseil en Organisation et Systèmes d'Information :

Les consultants d'ALDEA interviennent sur l'ensemble des processus de gestion des entreprises et sur l'accompagnement de leur projets de systèmes d'information des entreprises, des études préalables à la mise en œuvre, et en particulier sur des missions d'étude d'architecture des systèmes d'information, d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, de conduite du changement et de déploiement.



ALDEA intervient essentiellement :

- dans de grandes entreprises et organisations françaises et européennes,
- auprès des maîtrises d'ouvrages et des Directions métiers,
- et lors des projets informatiques et des projets d'organisation.

Les Domaines de compétences d'ALDEA :

- **Stratégie du Système d'Information / Etudes Amont :** Alignement stratégique du SI avec la stratégie d'entreprise, Schéma directeur des systèmes d'information, audit du système d'information existant et préconisations, audit de projet, sélection de progiciel ou de fournisseur, étude d'opportunité et recherche de solutions (enjeux, coûts, délais, gains, impacts, risques, retour sur investissement), accompagnement de réflexions sur les nouvelles technologies, Organisation et pilotage de la fonction SI (Tableaux de bord des coûts du SI,...)
- **Organisation et Processus :** Alignement des organisations sur la stratégie d'entreprise, Mise en place d'une approche processus globale et transversale, mise en œuvre d'actions ponctuelles d'optimisation des organisations, déploiement de processus, mesure de l'adéquation des SI aux processus, organisation de la fonction informatique,...
- **Assistance à Maîtrise d'Ouvrage :** Accompagnement du pilotage des projets (suivi des enjeux, de la qualité, du budget...), mise en place de structures de pilotage, gestion des risques, expression de besoin, conception cahier des charges, validation de la conformité des réalisations du maître d'œuvre aux exigences métier, préparation de la mise en œuvre (prototypage, recette, mise en place pilote,...)
- **Conduite du changement / déploiement :** Etude d'impact de changements – systèmes d'information ou processus – sur les hommes et les organisations, définition de la stratégie d'accompagnement du changement, accompagnement de déploiements, ingénierie de formation, de communication,...



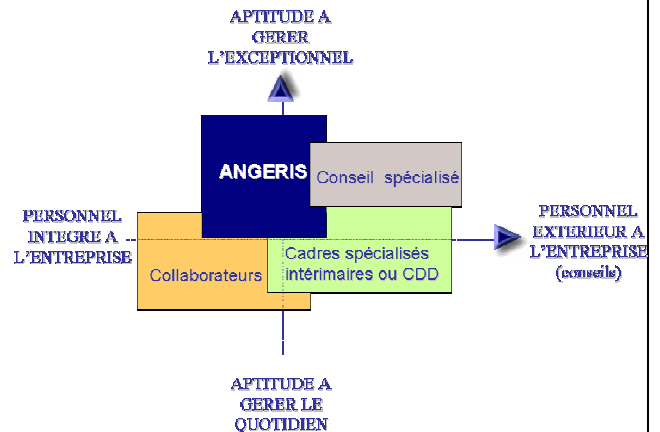
www.aldea.fr

113, av Jean-Baptiste Clément
92100 Boulogne
01 55 38 99 38
Contact : Thierry Tête
tete@aldea.fr

ANGERIS, Conseil en Management Immobilier

ANGERIS offre une gamme complète de services de haut niveau fédérant l'ensemble des services permettant de répondre aux différentes problématiques rencontrées en matière immobilière. Notre métier est d'apporter un service performant permettant à nos clients de se concentrer sur leur cœur de métier. ANGERIS répond ainsi aux besoins des entreprises confrontées aux opérations d'évolutions et de changements en leur fournissant l'expertise nécessaire pour le traitement de dossiers complexes dans le secteur immobilier.

ANGERIS aide les décideurs des entreprises à prendre des décisions sur toutes problématiques liées à l'immobilier.



- **Diagnostic immobilier :** Audit Patrimoine, locatif / charges, services généraux. Analyse juridique et financière, renégociation des baux existants...
- **Stratégie immobilière :** Élaboration d'une stratégie immobilière Analyse de faisabilité, assistance et conseil en stratégie immobilière et financière, arbitrages. Analyse de marché et étude du positionnement des biens permettant de fournir une aide à la décision d'arbitrage. Définition et recensement du portefeuille immobilier et diagnostic de l'état de sa gestion, de ses spécificités et de ses éventuelles contraintes
- **Management et organisation :** Mise en place et structuration de Direction Immobilière, Encadrement, Animation et motivation. • Organisation et mise en œuvre d'un Contrôle de gestion Opérationnel, • Réorganisation et optimisation d'une direction immobilière ; • Mise en place d'un livret d'accueil, création de forums emploi...
- **Architecture et travaux :** Revalorisation de l'image du patrimoine • Descriptif et suivi des travaux
- **Gestion et exploitation :** Optimisation des charges locatives, négociation / suivi
- **Organisation :** Mise en place d'outils: analyse interne, reporting • Diagnostic des ressources humaines • Organisation immobilière de l'entreprise • Optimisation de la gestion de la fonction immobilière • Communication interne / externe • Logistique de transfert • Déploiement des systèmes d'information • Formation interne à la fonction immobilière



www.angeris.com

2 Bis rue Marguerite
94120 Fontenay sous Bois
06 82 66 19 49
Contact : Benoît Monroche
benoit.monroche@angeris.com