



Fort de plus de 280 collaborateurs, le Cabinet Primexis accompagne aujourd'hui 500 clients, groupes ou filiales de groupes français et internationaux. Gérard Jolly, Associé responsable du Département Immobilier et Charlotte Dufrien, Senior Manager responsable du Département Conseil en Organisation et Systèmes d'Information, reviennent sur les enjeux ayant trait au développement des systèmes d'information dans le secteur Immobilier. Entretien. Propos recueillis par Emille Vidaud.

**En tant qu'experts, quel regard portez-vous sur la conjoncture actuelle dans le secteur Immobilier ?**

Dans le contexte général de dégradation de la situation économique mondiale, nous avons basculé d'un marché en pleine expansion vers un marché en récession. La mise en évidence de difficultés financières de certains acteurs a généré une perte de confiance qui s'est accompagnée d'interrogations sur la valeur des actifs gérés ou possédés.

**Diriez-vous qu'une bonne gestion du patrimoine passe aujourd'hui par une information fiable qui conditionne, par la suite, la prise de décision ?**

Obtenir et diffuser rapidement une information immobilière et financière pertinente, en s'appuyant sur des systèmes d'information et de reporting performants est aujourd'hui un enjeu majeur pour les acteurs de l'Immobilier.

Les propriétaires ou gestionnaires de patrimoine doivent pouvoir disposer d'outils de production d'une information hiérarchisée et agrégée, leur permettant de réaliser leurs objectifs de rendement et de création de valeur. Ils doivent pouvoir disposer en temps réel d'une information fiable regroupée autour de critères tels que la valorisation du patrimoine, sa rentabilité et son cash flow : « avoir les outils pour prendre ou faire prendre les décisions, de gestion ou d'arbitrage, adaptées à la situation présente et aux évolutions prévisibles du marché ! ».

**Quelles sont les notions pertinentes à gérer par les systèmes d'information ?**

Le gestionnaire doit pouvoir disposer de leviers traditionnellement utilisés pour assurer la bonne exploitation d'un actif, mais qui sur un marché « tendu » sont encore plus indispensables à sa mission. Ce sont les leviers nécessaires à :

- L'optimisation du taux d'occupation : la planification et la préparation des renégociations de baux, la capacité de pilotage de l'activité commerciale...
- L'optimisation du taux de recouvrement : la connaissance de la santé financière des locataires et des prospects éventuels...

- la maîtrise des coûts se rapportant à l'entretien et à la conservation de l'actif, auxquels nous devons ajouter le maintien de la maîtrise des données et critères financiers de la gestion locative : montants des loyers, des allègements, franchises et pallsers...
- A ce titre, l'information qui alimente les échéanciers de baux, la vacance physique et financière des lots, la notation financière des locataires, les impayés, la Valeur Locative de Marché et les états locatifs doit être traçable, contrôlable et faire l'objet de restitutions éprouvées. Enfin pour le gestionnaire, le système d'information doit également permettre de gérer les contentieux et les contrats de couverture des actifs par les assurances.

Pour le propriétaire, il s'agit de disposer en plus, d'une information qualitative sur son actif, sur sa valeur estimée et sur son rendement financier (en cash et en capacité distributive dans le cas de sociétés cotées).

**Pouvez-vous nous décrire votre activité de « Conseil en Organisation et Systèmes d'Information » ?**

L'expertise des équipes de Primexis en Organisation et Systèmes d'Information dans le domaine de l'Immobilier s'appuie sur 4 éléments :

- Une solide connaissance des logiciels de gestion immobilière (Property et Asset Management) et de comptabilité,
- De nombreuses expériences d'Assistance Maîtrise d'Ouvrage dans des projets de mise en œuvre ou d'optimisation de Systèmes d'Information Immobilier (SII),
- Une bonne compréhension des enjeux métiers par l'équipe de consultants,
- Une forte synergie avec les équipes du département Expertise Comptable Immobilier du Cabinet.

Notre offre se décline autour de 4 lignes de services :

- Aide au choix d'une solution informatique : élaboration du cahier des charges, organisation de démonstrations avec les éditeurs, analyse comparative et préconisation d'une application,

- Assistance Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre de projets de mise en œuvre de SII: rédaction de spécifications fonctionnelles ou d'un dossier de paramétrage, organisation de la reprise des données, définition et spécification d'interfaces, définition et organisation de la recette fonctionnelle, formation et assistance au démarrage, accompagnement au changement,
- Réorganisation de fonctions immobilières et comptable : audit organisationnel et préconisations, élaboration de plans d'actions détaillés, accompagnement à la mise en œuvre et au changement d'organisation,
- Gestion et assistance au pilotage de projets.

**Issu du Cabinet CPS France, votre Cabinet a fondé son développement sur une ambition précise. Pouvez-vous nous en dire davantage ?**

Apporter à ses clients un accompagnement de qualité servi par des équipes dédiées, professionnelles et réactives est la priorité affichée de Primexis. Lorsque nous avons décidé d'investir le secteur de l'Immobilier, nous avons recherché en interne et en externe les compétences pour répondre aux exigences de ce marché. Celles-ci nous ont permis de nous implanter chez des acteurs représentatifs, en offrant des prestations tant dans le domaine de l'Expertise Comptable que dans le Conseil en Organisation et Systèmes d'Information.

Dans le cadre de nos prestations, nous associons nos compétences financières, juridiques et fiscales en Immobilier, à notre connaissance des enjeux métiers du Property et de l'Asset Management et à notre expertise technique inhérente à la mise en œuvre d'un système d'information.

Notre plus-value réside également dans la diversité de nos clients et dans l'étendue des missions que nous menons. Nos références intègrent aussi bien des sociétés foncières d'investissements (SIIC), des promoteurs, des administrateurs de biens, des institutionnels, que des structures publiques dédiées à l'aménagement du territoire. Dans le cadre de nos interventions, nous cherchons toujours à faire profiter nos clients de la richesse de nos expériences ! ■