

INFORMATIQUE

DE L'UTILISATION D'UN LOGICIEL DÉDIÉ À L'IMMOBILIER

Toute entreprise qui dispose d'un patrimoine immobilier, qu'il soit foncier ou locatif, a besoin de doter sa direction juridique de logiciels performants qui vont lui permettre de gérer efficacement son parc immobilier mais aussi d'assurer le suivi de l'exploitation des sites et une gestion des coûts optimale.

Nombreuses sont donc les entreprises à avoir créé leurs propres outils ou à avoir intégré des outils assez généralistes. Mais, dans la majorité des cas, la croissance de l'activité, la complexification des réglementations ou d'autres facteurs liés à l'entreprise elle-même et son environnement les rendent vite obsolètes ou inopérants pour accomplir les tâches que les juristes pouvaient en attendre... Or, rendre le travail des juristes en charge de l'immobilier et de la construction plus simple et leur donner la possibilité de se concentrer sur des sujets plus essentiels comme la gestion et la maîtrise des risques juridiques est essentiel. C'est pourquoi, de nombreux éditeurs ont développé des logiciels permettant de répondre à des degrés divers aux besoins spécifiques des directions juridiques et surtout d'avoir une vision transversale des dossiers et d'accompagner ainsi la gestion des projets de façon globale.

Pour le juriste, cet outil doit pouvoir s'interfacer avec un ERP (Entreprise Resource Planning), un progiciel de gestion intégré qui permet de gérer l'ensemble des processus opérationnels d'une entreprise, mais aussi avec un SIG (Système d'information géographique).

Cela va être le cas des progiciels édités par des sociétés spécialisées dans le logiciel juridique. Mais, ces progiciels sont aussi, en général, des modules qui s'intègrent à un progiciel plus global dédié à la direction juridique.

On compte aujourd'hui, deux modules proposés, l'un par Legisway, l'autre par Legal Suite, deux acteurs spécialisés sur ce marché qui vont pouvoir s'articuler avec les autres fonctions essentielles de la direction juridique.

Le module « Gestion de sites » du progiciel Contrat'tech de Legisway peut fonctionner avec les modules « contrats », « données de référence » et « annuaire » ainsi qu'avec les modules « contentieux » et « gestion des sinistres. De façon identique, le module « Immobilier Baux » de Legal Suite peut s'associer aux modules « Contrats », « Assurance », « Sociétés », « Contentieux », « Consultations »...

Ces modules liés à l'activité immobilière de l'entreprise donnent une vision complète du patrimoine foncier et/ou locatif et permettent d'établir une véritable carte d'identité de chaque site. Les juristes peuvent ainsi gérer le parc immobilier en toute transparence. L'information est capitalisée et tracée en temps réel, à chaque site vont être associés les contrats (bail, entretien, assurance...) et tous les documents tels que plan de sécurité, photos, plan d'accès...

Ils servent aussi à assurer le suivi de l'exploitation en recensant toutes les personnes qui interviennent sur un site, en contrôlant sa vie opérationnelle, par exemple, et la gestion des coûts puisque avec ces modules, les échéances ne peuvent être manquées, la valeur locative ou foncière du bien est actualisée automatiquement...

Ces modules sont donc particulièrement adaptés au travail des directions juridiques, mais aujourd'hui d'autres outils très performants existent et peuvent satisfaire aux exigences de certaines



entreprises en fonction de leur patrimoine immobilier. Une entreprise qui a un parc immobilier locatif important pourra avoir recours au logiciel Bauxite édité par la société PGS parce qu'il assure la gestion complète des baux commerciaux de l'entreprise. Il est en effet possible d'avoir avec ce logiciel une vision globale des sites et des titres d'occupations, de définir les budgets et prévisions de dépenses, de gérer en détail les informations légales, les surfaces, les charges, les équipements et pour finir de générer devis et bon de commande.

Spécialisée dans les logiciels d'immobilier d'entreprise, la société Planon édite des solutions où la centralisation des données et l'automatisation des processus permettent d'évaluer, surveiller et gérer ce portefeuille avec l'objectif de pouvoir déterminer la stratégie immobilière à adopter et améliorer efficacement ses performances opérationnelles.

Outil simple d'utilisation, « Classeur » est une solution de gestion de patrimoine immobilier qui offre la possibilité de centraliser l'information, analyser les coûts et optimiser l'exploitation d'un site et donc d'accéder facilement aux documents, de visualiser un plan, les contrats...

L'idée derrière ces outils, au-delà de permettre aux juristes de se concentrer sur des sujets à plus forte valeur ajoutée, est

donc aussi de jouer sur l'opérationnel et d'améliorer la performance immobilière.

Tout logiciel permet d'être plus performant d'un point de vue générale, mais cette capacité est aussi liée aux besoins de l'entreprise, à son métier. C'est pourquoi, des éditeurs comme Sneda proposent des solutions en fonction du métier de l'entreprise tout en gardant le même objectif à savoir gérer, valoriser, rentabiliser et pérenniser le patrimoine immobilier. Ainsi, il existe une solution pour les promoteurs constructeurs, une pour les utilisateurs ou occupants, une pour les property managers...

D'autres comme Legal suite ou Legisway, dont nous avons parlé précédemment, proposent des outils qui peuvent être adaptés spécialement aux directions juridiques, mais de façon générale, à toutes les entreprises sans considération du métier.

C'est aussi le cas de la société VP & White

qui s'est associé à Enablon pour proposer des solutions personnalisées regroupées sous le nom de solutions REM (Real Estate Management) qui se décomposent ainsi : un socle REM commun, un choix de modules existants paramétrables et des modules sur mesure totalement intégrés à la solution.

Autres outils pouvant être utilisés à bon escient par la direction juridique, les solutions informatiques Visual soft sont conçues spécialement pour la gestion immobilière et juridique des biens immobiliers et des contrats. Il s'agit de progiciels centrés sur la mise en œuvre des technologies adaptées à l'entreprise. Parmi ces outils, on compte VS Locatif qui s'adresse aux organismes souhaitant gérer en interne son immobilier d'entreprise en tant que locataire ou parfois bailleur et VS Contrats qui permet de suivre toutes les échéances de tous les contrats: assurances, locations...

Il ne s'agit ici bien entendu que d'une

présentation simple et non exhaustive des outils indispensables au travail du juriste d'entreprise ayant pour activité principale le droit immobilier et/ou de la construction, mais qui permet déjà de se faire une idée, des moyens à la disposition des directions juridiques pour améliorer leur performance et celle de l'entreprise.

SNEDA GLOBAL SOFTWARES

Une ligne d'applications métiers performantes et intégrées, pour satisfaire l'ensemble des besoins de tous les acteurs de l'immobilier



SNEDA GLOBAL SOFTWARES

CONTACTEZ-NOUS

5 Av. Augustin Louis Cauchy - BP 10703 - 44307 NANTES Cedex 3
Tél : +33 (0) 2 40 68 79 14 - Fax : +33 (0) 2 40 68 70 89
www.snedacom - info@sneda.fr