



Dune-Immo : faire bouger les lignes de la construction immobilière.

DuneAdviser, créée il y a une dizaine d'années, est une entreprise innovante spécialiste des logiciels en mode SaaS (logiciels via internet) dont les équipes se situent à Monaco, en Suisse, en France et à Lisbonne.

Elle imagine des logiciels sur-mesure facilitant la gestion d'entreprises, l'évènementiel de grande envergure (gestion de manifestations de plusieurs milliers de personnes), le facility management, le marketing, **l'immobilier et la construction**. Ces deux derniers domaines, très dynamiques depuis 2015 en Europe, sont en constante évolution : un vrai challenge pour DuneAdviser, qui veut faire de **Dune-Immo le logiciel leader du marché de la construction**.

L'Immobilier : un marché important mais des logiciels perfectibles

Malgré l'importance du secteur d'activité, vecteur porteur d'avenir, le marché du logiciel immobilier est très concentré. Les produits existants se comptent sur les doigts d'une main, et ne sont pas forcément performants. Leur évolution n'ayant pas suivi celle du marché, il était nécessaire de repenser le produit, pour le rendre plus adaptable, voir personnalisable. DuneAdviser a effectué de nombreuses études sur les besoins des clients de tout l'univers immobilier, dans l'ambition de pouvoir systématiquement y répondre. Clairement, après avoir rencontré les principaux acteurs du secteur, architectes, brokers, constructeurs...la conception du logiciel est allée bien au-delà des problématiques immobilières classiques.



« Le marché de la construction bouge énormément à cause, entre autres, des nouvelles technologies. Les prestataires doivent obligatoirement se remettre en cause, et offrir d'autres services et d'autres modules » déclare David Aillaud, Directeur général de DuneGestion.

Dune-Immo recouvre aujourd'hui les trois phases majeures de la construction, gestion de plans, gestion de chantiers, et gestion des espaces à commercialiser. Il convient à la fois aux architectes, aux bureaux d'ingénieurs et aux entreprises générales, en permettant la planification de la construction, la gestion financière du chantier et la vente des lots.

« Nous proposons un écosystème couvrant toute la chaîne de valeur de la construction et du développement, y compris l'administration des ventes. Lorsque qu'un lot est acheté, le logiciel permet de le faire évoluer selon les désirs des clients. »

Plus précisément, la gestion documentaire, la gestion multitâches, la facturation, la vente d'appartements en ligne sont effectives.

« Nous fournissons en outre au client s'il le souhaite un site web personnalisé, paramétrable et développable. »

Pour mieux définir l'éventail des potentialités de la Plateforme **Dune-Immo** dans le secteur immobilier, nous avons interrogé différents utilisateurs aux métiers très divers mais tous fédérés par un projet commun : *Le Quartier de l'Étang*, énorme programme immobilier de 11 hectares à Genève. Il comprend des logements mixtes, des commerces de proximité, des bureaux administratifs, des structures scolaires, des zones de loisir...Un projet très complexe, et parfaitement géré au travers de **Dune-Immo**.

Dune-Immo, la plateforme idéale de la transformation territoriale.



La transformation territoriale est un sujet difficile, qui nécessite un savoir-faire de meneur d'équipe. La société **PCM Opérateur Urbain SA** a mené tambour battant le *Quartier de l'Étang*, dont le plan localisé de Quartier PLQ et les autorisations de construire en force et sans recours ont été délivrées en un temps record pour Genève.

Nous nous sommes entretenus avec Edmond Kougnigni, son Directeur.

Brièvement, décrivez-nous votre société.

PCM Opérateur Urbain SA est active depuis 2011 dans la région lémanique et principalement à Genève, nous développons actuellement d'autres projets en Suisse. Bien qu'encore confidentiels, ces nouveaux mandats, à l'échelle du projet du *Quartier de l'Étang*, témoignent des savoir-faire de l'entreprise et de sa capacité à faire avancer des projets complexes.

Les spécificités de votre métier ?

Il faut toujours prendre de la hauteur pour avoir une vision globale. Outre les vérifications légales et le choix des procédures, PCM Opérateur Urbain SA a su élargir les besoins du projet *Quartier de l'Étang* à ceux de l'environnement pour pouvoir le positionner de la façon la plus efficace qui soit. Nous misons sur une dialectique participative, associant étroitement acteurs publics et privés, débouchant sur la mise en place d'une réelle intelligence collective respectant les intérêts et points de vue de chacun. Cette gouvernance urbaine partagée se poursuit durant toute la durée des chantiers, et permet de définir de manière collégiale l'intérêt général, d'anticiper les éventuels écueils et d'éviter ainsi les recours.

Quel est exactement votre périmètre d'intervention ?

C'est une expertise variée, de l'ambition d'un investisseur dans un projet immobilier jusqu'à la valorisation de son actif. Les investisseurs, au tout début de la chaîne, n'ont pas toujours l'expertise en interne. Nous les accompagnons dans le développement de leur projet. Nous leur proposons des opportunités, nous validons le potentiel de développement du projet proposé, suivant les procédures administratives jusqu'à l'obtention des autorisations de construire et nous accompagnons la commercialisation. Nous en sommes responsables, de sa conception jusqu'à la remise des clefs à l'utilisateur final.

Vous assurez donc toutes les étapes d'expertise proposées aux clients et partenaires. Un exemple ?

Le *Quartier de l'Étang*, à Genève, est porté par l'ambition d'un investisseur.

Dans toutes les étapes du projet, nous avons identifié le potentiel de développement de ce qui était alors une zone industrielle à proximité de l'aéroport de Genève pour la transformer en zone de développement mixte avec habitations et activités.

Voici la genèse de nos interventions :

- Tout d'abord, le déclassement de la zone industrielle qui portait le projet, et sa transformation en zone de développement avec l'établissement d'un plan localisé de quartier pour 2500 habitants et 2500 emplois.
- Ensuite, l'obtention des permis de construire sans recours. Une démarche très importante, car cela représentait 268'000 m² de plancher à construire. Deux ans et cinq mois pour franchir toutes ces étapes sans recours, un record pour le canton de Genève. Nous avons donc démarré la construction proprement dite quatre ans après le déclassement, grâce à la mise en place d'une gouvernance de projet dont PCM Opérateur Urbain SA a développé le concept.
- La phase de commercialisation est fondamentale. Nous cibons les prospects, et nous les accompagnons dans l'analyse et la compréhension de leurs intérêts jusqu'à la signature du bail.

Comment utilisez-vous la plateforme Dune-Immo ?

Au départ nous souhaitons un système de gestion automatisé. **Dune-Immo** permet cette automatisation de la gestion documentaire, ainsi qu'une traçabilité des données, une optimisation de leur classement, et la possibilité de les partager en toute sécurité avec nos clients.

Dune-Immo permet aussi de capitaliser ces données. En effet, tous nos documents sont stockés, nous avons rapidement accès à nos références, mais aussi à une base documentaire structurée, que l'on peut employer sur des projets divers.

Nous utilisons également **Dune-Immo** comme CRM, c'est un bon outil pour une prospection organisée, selon de multiples critères et par type de clients. Un axe d'utilisation essentiel pour nous.

Le logiciel permet la facturation, les devis et donc une meilleure traçabilité des factures et même des échéances de paiement.

Il est important de souligner que ce logiciel évolue sans cesse : en fonction de nos nouvelles activités, de nouvelles fonctionnalités sont créées. On se sent vraiment accompagné.

Les métiers de la Construction utilisent toutes les facettes de Dune-Immo



EGCD, entreprise générale de construction et de décoration créée en 2011, est un acteur majeur du développement immobilier en Suisse.

Nous avons rencontré son Sous-Directeur Construction, l'architecte Patrick Eaton.

Quel est le rôle d'EGCD ?

La société prend en charge les travaux de gros œuvre et second œuvre, elle en assure la direction et le contrôle qualité. Elle coordonne les activités de différents corps de métier du bâtiment sur des chantiers généralement très importants.

Votre activité est très globalisante ?

Effectivement. Nous suivons un projet de construction de bout en bout. Nos architectes indépendants transcrivent sur plan un projet de construction, les conducteurs de travaux accompagnent la construction jusqu'à la remise des clés des appartements.

Un exemple ?

Le chantier de Terreaux /Mauborget à Lausanne. Il s'agissait de réhabiliter un immeuble du XXème siècle.

D'où une réfection de toutes les façades, et de la création de quinze logements dans les combles. Il a fallu conserver l'esprit architectural de l'îlot. La couverture et la ferblanterie ont été réalisées à l'identique de l'ancienne, les sols ont été démontés, la toiture rénovée et totalement isolée, les pièces de charpentes changées. Parallèlement, un éclairage extérieur a été mis en place afin de souligner le caractère des bâtiments. Nous avons respecté le style du XXème, tout en répondant aux standards des normes de confort actuel.

Un chantier sur plusieurs années, mais un succès de réhabilitation urbaine contemporaine.

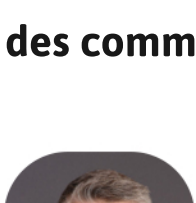


Ilot Terreaux - Mauborget, Lausanne.

Comment utilisez-vous le logiciel de Dune-Immo ?

C'est un logiciel très complet. Nous l'avons d'abord utilisé pour l'aspect gestion financière, pour la facturation des chantiers. Désormais, toutes nos bases de données, tous nos fichiers sont dessus, les plans d'architecte, les factures, les devis, les photos d'avant, pendant et après chantiers. Il y a également un système de contact mails qui nous permet de communiquer. Les utilisations sont très variées, le potentiel très important, à la hauteur de nos chantiers.

Avec Dune-Immo, la technologie vient au secours des communicants !



Un projet immobilier n'est pas seulement conception et construction, il faut également le promouvoir.

C-Matrix est reconnue en Suisse comme l'une des agences leaders en Relations Publiques et Communication. Installée à Genève et Zurich depuis 25 ans, ses clients dirigent de très grosses structures privées ou institutionnelles. Daniel Pasquier est expert en Relations Publiques et Partner de l'agence en charge des grands comptes, et notamment de la communication du Quartier de l'Étang.

Comment êtes-vous entré en contact avec DuneAdviser ?

La société est importante, particulièrement dans la société DuneAdviser à Genève. Elle est associée à de nombreux projets, liés à une palette de clients très diversifiée, particulièrement dans l'immobilier. De notre côté, nous travaillons beaucoup ces secteurs, ainsi que ceux de l'Industrie et de la Santé. Nous avons donc des projets en commun. C'est ainsi que nous avons pu mesurer l'efficacité de la Plateforme **Dune-Immo**.

Un exemple précis ?

La construction du quartier *EVOLUTION+ / Quartier de l'Étang*, à Genève.

C'est le projet d'une ville dans la ville. Il allie durabilité et innovation à l'ouest du canton sur la commune de Vernier, et il reliera Genève Aéroport et le centre-ville.

Les 11 hectares du quartier comprendront 870 logements, et permettront de créer plus de 2500 emplois, grâce aux surfaces de bureaux et aux arcades qui représentent 60% du projet. Sans compter un groupe scolaire, une crèche, une ludothèque, une maison de quartier prévus par la commune...

C'est en travaillant sur la communication globale de ce projet que nous avons rencontré DuneGestion.

La société en tant qu'architecte technologique nous a beaucoup impressionnés en développant une plateforme. De plus, elle travaille, elle innove, elle imagine les travaux des divers corps de métier. De plus, elle stocke tout, les plans, les images...

Le promoteur a passé un accord avec une banque concernant le financement des achats de logement : le pool d'experts de la banque et de DuneGestion ont réfléchi à un modèle permettant d'acheter un appartement en ligne en 48 heures.

Une facilité indéniable pour les futurs propriétaires, un service exceptionnel généré par **Dune-Immo**.

Vous avez donc adopté le système pour votre activité ?

Exactement. **Dune-Immo n'est pas seulement gestionnaire d'outils techniques. Il peut agir sur la palette globale de la réalisation d'un client.** Les collaborateurs de **Dune-Immo** sont complètement intégrés dans le système digital des entreprises qu'ils épaulent, comme de vrais des gestionnaires de projets qui s'adaptent à toutes les situations.

Si DUNE maîtrise parfaitement les systèmes informatiques, elle prend également en compte les impératifs des sociétés, de la PME à la multinationale, et permet l'adaptation constante de leurs stratégies digitales. En d'autres termes, la technologie vient au secours des communicants, pour aller plus vite, et de façon plus quantitative.

Outre les multiples services rendus par **Dune-Immo**, il est à noter que **la plateforme est totalement adaptable** quel que soit le projet immobilier. Il ne s'agit pas d'un logiciel « pré-formaté » industriellement, mais plutôt d'un outil d'accompagnement modulable et « sur-mesure », parfaitement adapté à tous les métiers du secteur immobilier.