

# MESURER L'USAGE DE L'IA GÉNÉRATIVE CHEZ LES SOCIÉTÉS DE GESTION IMMOBILIÈRE

## Livre Blanc

---

Novembre 2025

# Sommaire

---

**1 À PROPOS**

**2 RÉSULTAT DU SONDAGE  
AUPRÈS DES ADHÉRENTS**

**3 ANALYSE DU TOP 5 DES CAS  
D'USAGE**

**4 PERSPECTIVES D'AVENIR**

**5 CONTACTS**



# 1 À PROPOS

---

Novembre 2025



# Pourquoi un sondage sur l'usage de l'IA Gen dans les SGP ?

Aider les adhérents à prendre des décisions en matière d'IA

—

Inconnus il y a encore deux ans, les outils d'IA générative tels que **ChatGPT, Microsoft Copilot, Perplexity, Claude ou Mistral sont aujourd'hui utilisés quotidiennement par de nombreux professionnels de l'investissement et de la gestion immobilière.** Souvent portés par des initiatives individuelles, ces outils permettent déjà de rédiger des comptes rendus de visite, de comparer des devis, de produire des études de marché ou encore de générer des présentations sous forme de slides. Face à cette adoption rapide mais encore désorganisée, nous avons lancé une enquête d'ampleur auprès des adhérents de l'ASPIM pour mesurer l'adoption réelle, les gains observés et les éventuelles craintes des outils d'IA générative dans les sociétés de gestion.



Des valeurs engagées

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier promeut, représente et défend les intérêts des gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

## MISTER IA

Mister IA est un des leaders français du conseil et de la formation en AI générative avec une expertise reconnue dans l'accompagnement des assets managers dans leur transition IA.

# Méthodologie

## Comment le sondage a-t-il été réalisé ?

-

Afin de mener cette étude, deux sondages ont été réalisés entre juillet et septembre 2025 :

- **Un sondage à destination des salariés des SGP**, afin de mieux cerner les usages concrets, les gains observés au quotidien et les éventuels freins (150 réponses obtenues)
- **Un sondage à destination des dirigeants**, portant sur la stratégie d'intégration de l'IA : choix d'outils, formation, gouvernance, vision à moyen terme. Ce deuxième sondage a largement été réalisé via des entretiens qualitatifs (50 réponses obtenues, soit 60% des dirigeants adhérents de l'Aspim)

## 2 RÉSULTAT DU SONDAGE AUPRÈS DES ADHÉRENTS (SALARIÉS ET DIRIGEANTS)

---



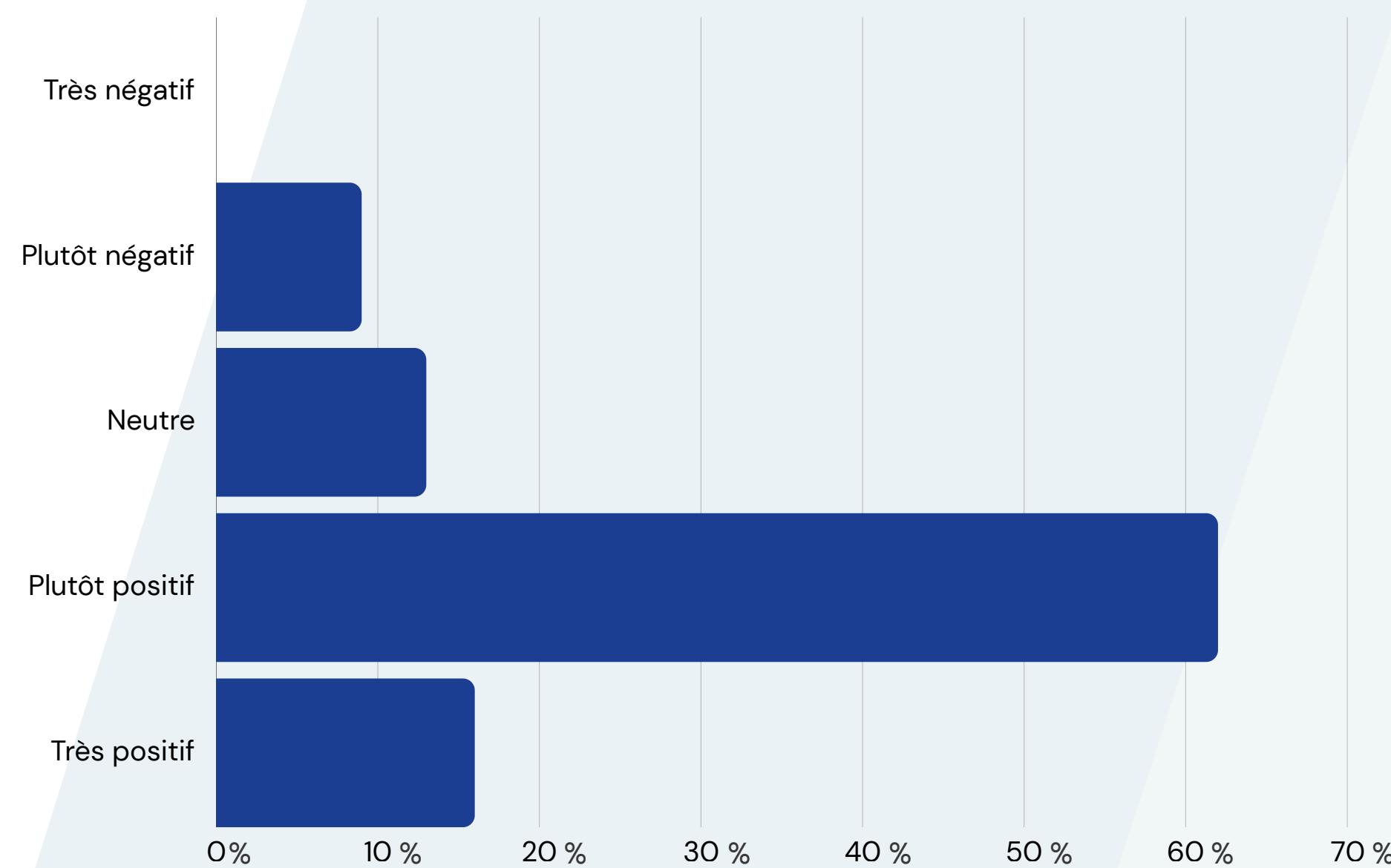
## 2.1 VOTRE REGARD SUR L'IA

---



# Regard porté sur l'IA par les salariés des SGP

Portez-vous un regard plutôt positif ou négatif sur l'IA, pour votre futur personnel ?



- **78% des salariés des SGP** portent un regard positif sur l'impact de l'IA dans leur futur personnel, tandis que moins de 10% expriment une perception négative. Cette majorité nette traduit un climat d'optimisme face à la transformation à venir.
- Fait notable : lorsque la question est posée sous l'angle du futur de leur entreprise (et non leur futur personnel), la proportion d'avis positifs grimpe encore, atteignant environ 80%. L'IA est donc perçue comme une opportunité, autant individuelle que collective.

**Regard porté sur l'IA par les salariés des SGP**

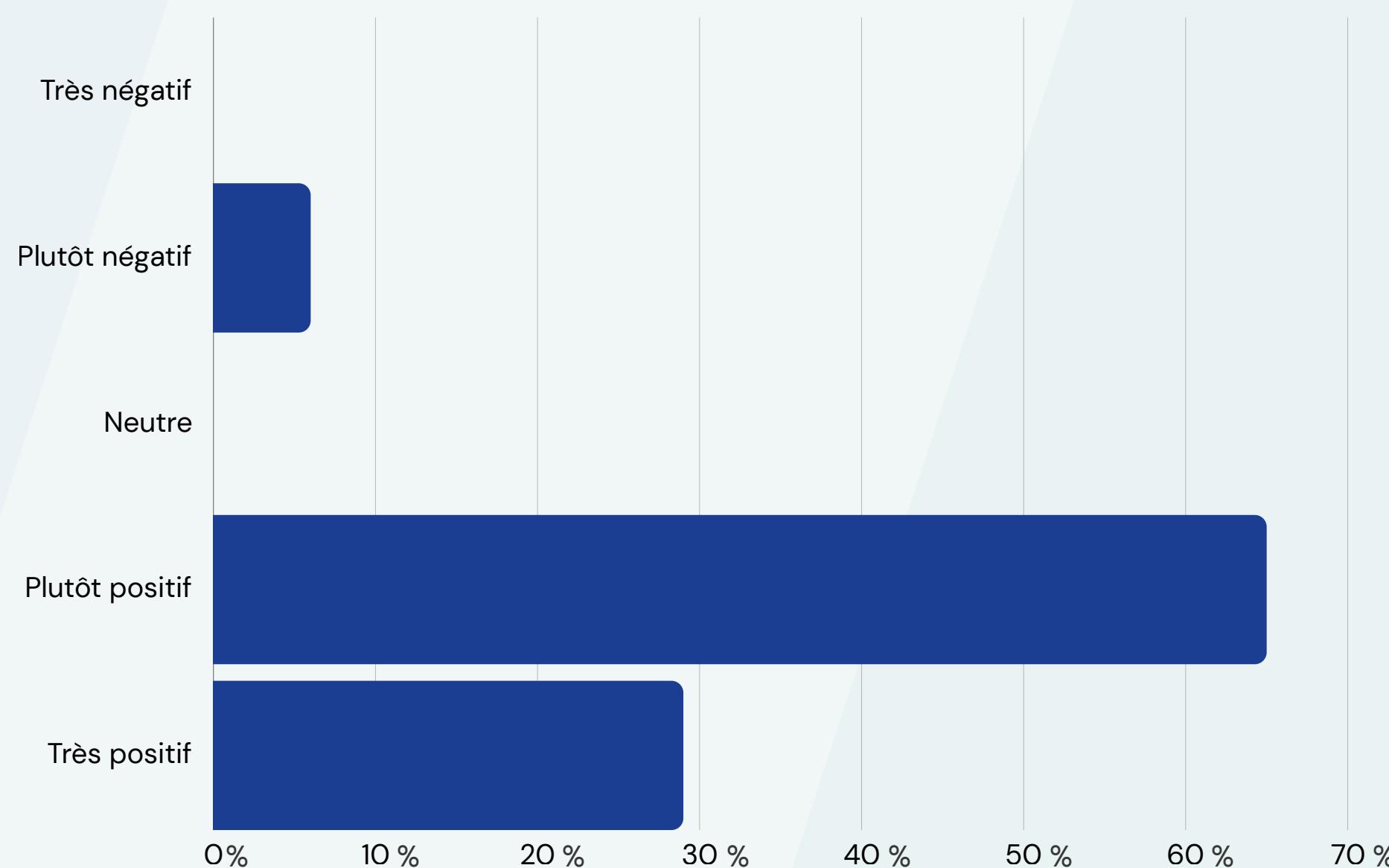
150 réponses

# Regard porté sur l'IA par les dirigeants des SGP

## Portez-vous un regard plutôt positif ou négatif sur l'IA ?

-

- Chez les dirigeants de sociétés de gestion, l'optimisme vis-à-vis de l'IA est encore plus marqué que chez les salariés : **94% d'entre eux se déclarent “plutôt positifs” ou “très positifs”**. C'est près de 15 points de plus que la moyenne générale observée sur l'ensemble des répondants.
- À l'inverse, seuls **6% expriment une opinion négative**. L'IA est donc perçue, dans ce secteur, comme un levier majeur d'opportunités et de transformation.



Regard porté sur l'IA par les dirigeants des SGP

50 réponses

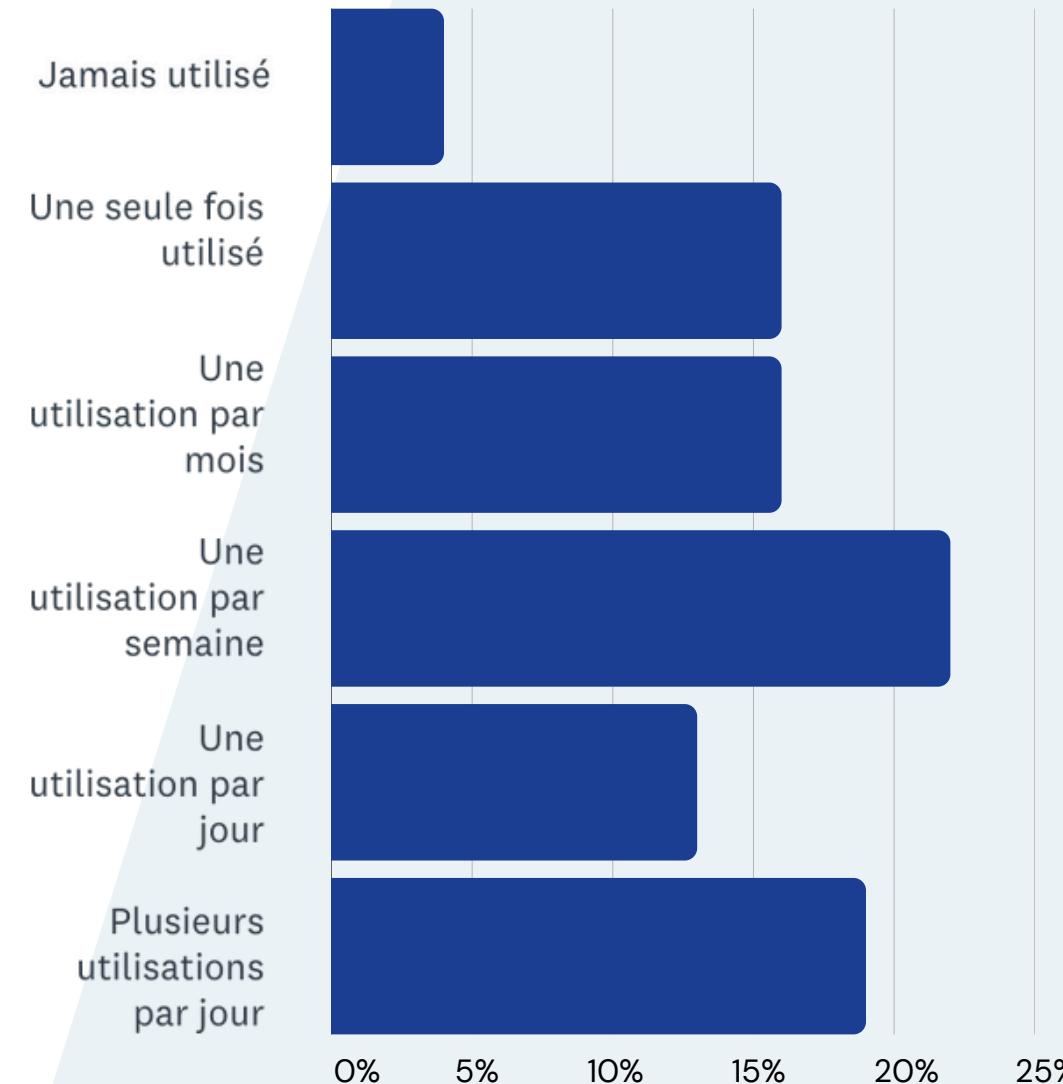
## 2.2 USAGE DE L'IA AU QUOTIDIEN

---



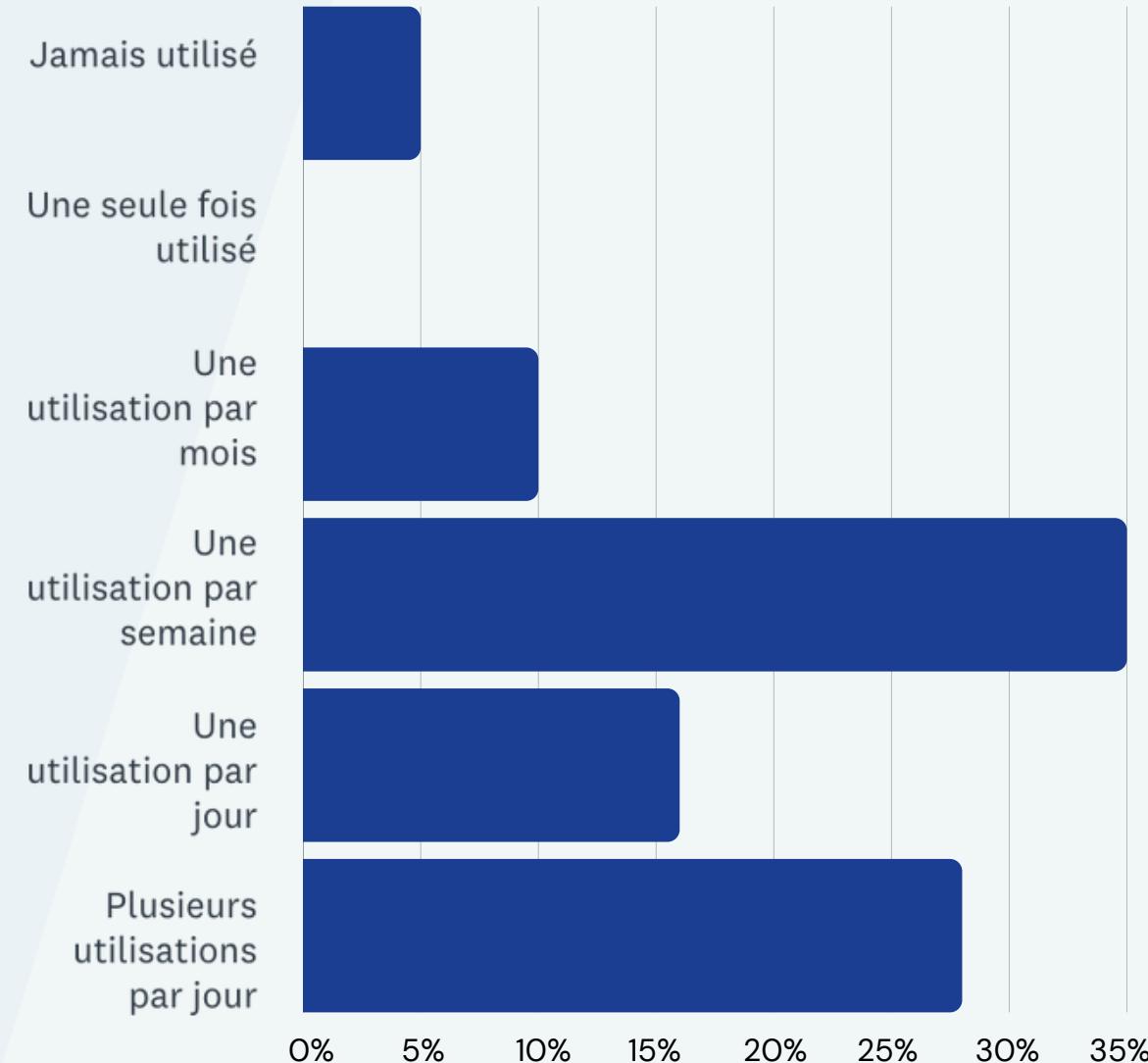
# L'usage de l'IA au quotidien pour les salariés

Quelle est votre fréquence d'utilisation des IA génératives au niveau personnel et professionnel ?



**Usage personnel**

150 réponses (salariés des SGP)



**Usage professionnel**

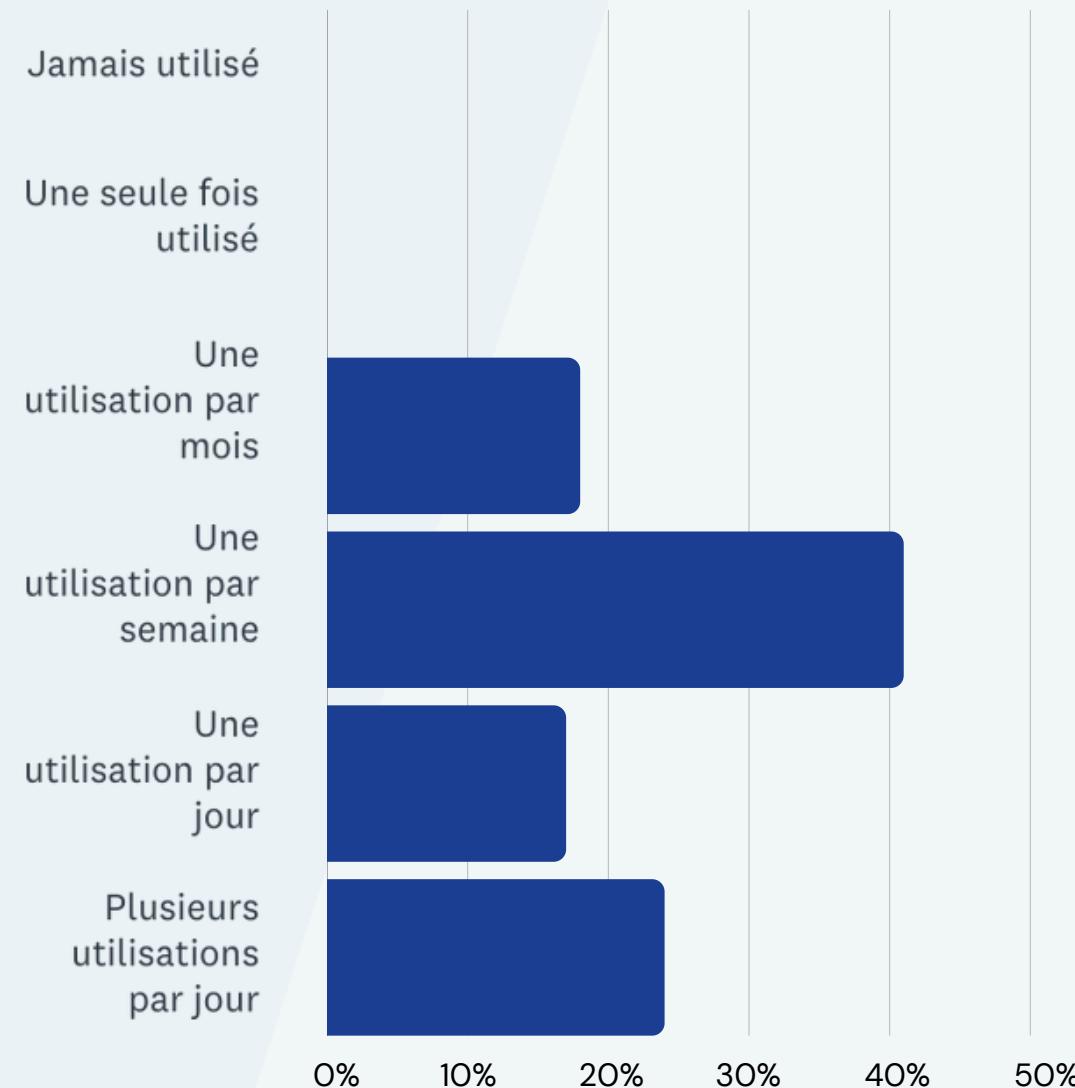
150 réponses (salariés des SGP)

- L'usage de l'IA générative s'est rapidement **diffusé des sphères personnelles vers les usages professionnels**. Les données montrent que les salariés des SGP utilisent déjà plus l'IA dans le contexte professionnel que personnel
- Près de 45% des répondants déclarent **utiliser l'IA au moins une fois par jour dans le cadre professionnel**, et presque 30% déclarent le faire plusieurs fois par jour

# L'usage de l'IA au quotidien pour les dirigeants

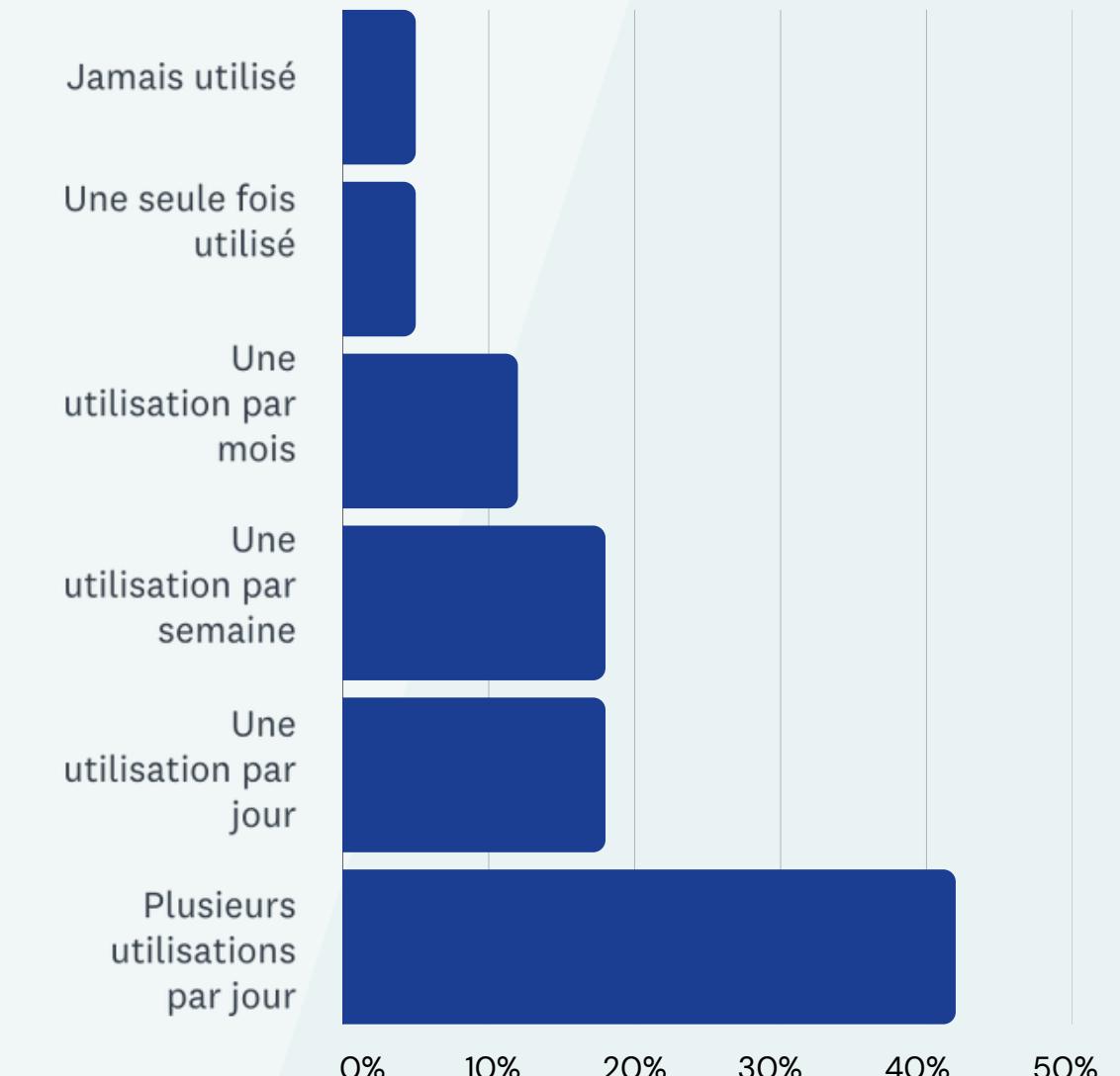
Quelle est votre fréquence d'utilisation des IA génératives au niveau personnel et professionnel ?

- Chez les dirigeants, l'usage de l'IA générative est encore plus marqué que chez les salariés. **Plus de 40 % d'entre eux déclarent l'utiliser plusieurs fois par jour**, contre environ 30 % pour leurs équipes.
- En incluant ceux qui s'en servent au moins une fois par jour, on atteint près de **60 % d'utilisateurs réguliers** parmi les dirigeants, contre 50 % chez les salariés.



**Usage personnel**

50 réponses (dirigeants des SGP)



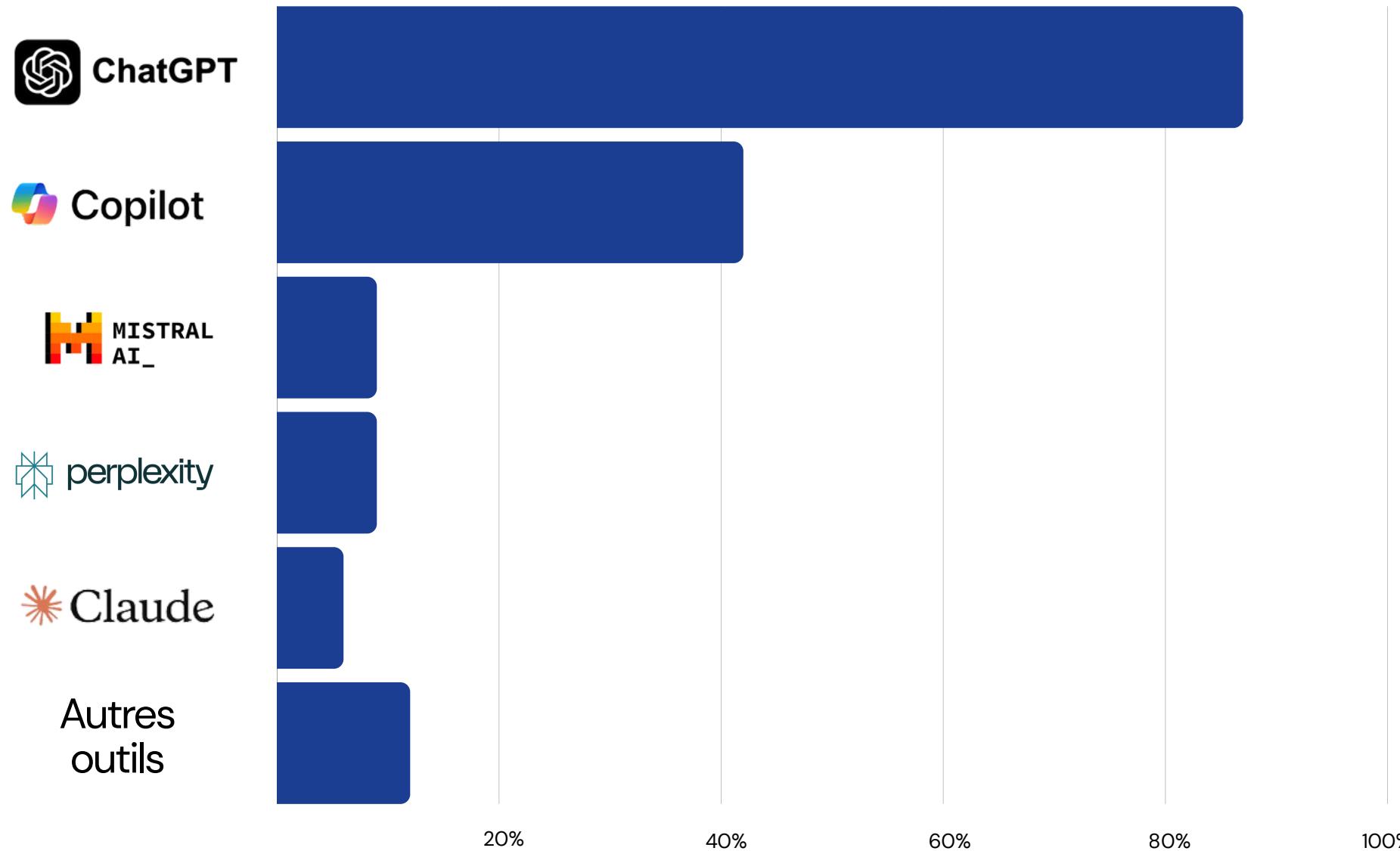
**Usage professionnel**

50 réponses (dirigeants des SGP)

# Analyse de l'usage par outils

## Quels outils utilisez-vous ?

-



**Répartition de l'usage des outils d'IA générative**  
200 réponses (salariés et dirigeants des SGP)

- L'IA fait désormais partie intégrante des pratiques quotidiennes des salariés des SGP. ChatGPT s'impose comme **l'acteur dominant de l'IA générative** avec 87% d'utilisateurs chez les salariés des SGP.
- La somme des pourcentages dépasse 100 % : cela traduit un **multi-usage** déjà installé (2 à 3 outils pour certaines personnes.)
- ChatGPT est aujourd'hui utilisé par **800 millions d'utilisateurs** actifs chaque semaine à l'échelle mondiale. Copilot et Claude sont les principaux challenger de ChatGPT dans les entreprises, même si Claude a encore un retard d'adoption en France

## Des outils utilisés... sans attendre l'avis de l'entreprise

Où en êtes-vous du choix d'un outil d'IA Générative à déployer dans votre entreprise ?

- Aujourd'hui, **36% des entreprises ont sélectionné un outil d'IA**, tandis que 65% n'ont pas encore fait leur choix. Comme 90% des salariés utilisent déjà des outils (au moins une fois par mois), on comprend que 54% des usages se font alors que l'entreprise n'a pas défini de politique.
- De plus, il est fréquent que les usages divergent des outils recommandés par l'entreprise. **ChatGPT et Claude sont surreprésentés** dans les usages par rapport aux décisions des entreprises
- Ces deux phénomènes sont assimilables à du **Shadow AI**, ce qui veut dire que les collaborateurs utilisent des outils d'IA sans validation ou encadrement de leur entreprise.

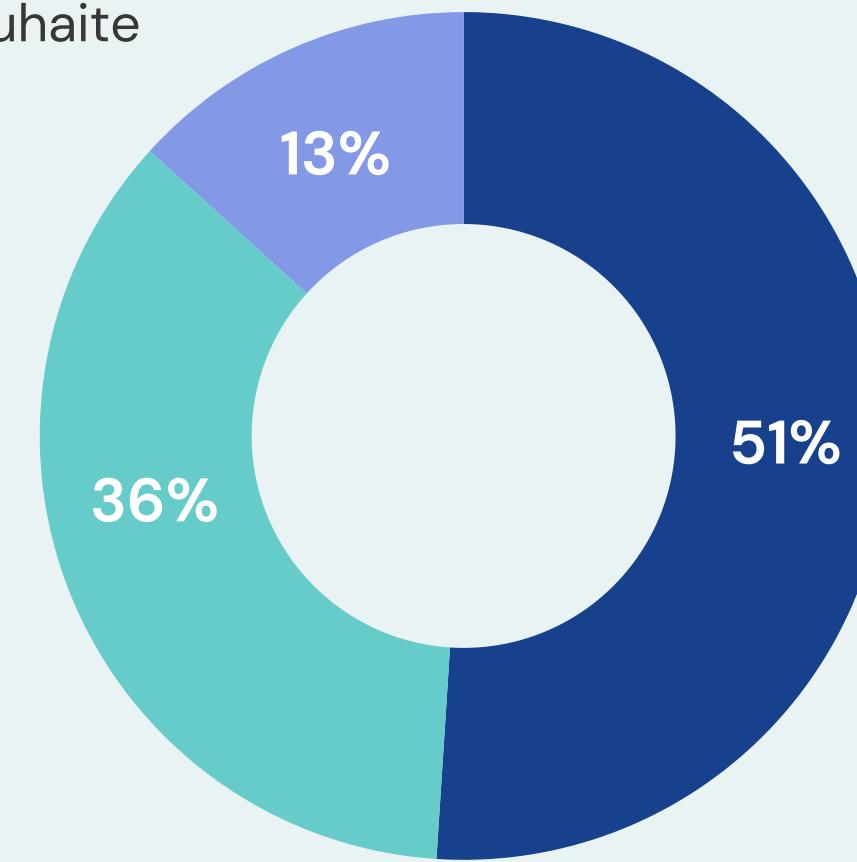
### Choix et déploiement des outils d'IA générative dans les SGP

— 50 réponses (dirigeants des SGP)

Nous ne choisirons pas d'outil, chacun utilise ce qu'il souhaite

Nous avons déjà choisi un outil

Nous n'avons pas encore choisi d'outil mais nous allons bientôt le faire



## 2.3 TEMPS GAGNÉ PAR JOUR

---



# Déjà du temps gagné par les salariés

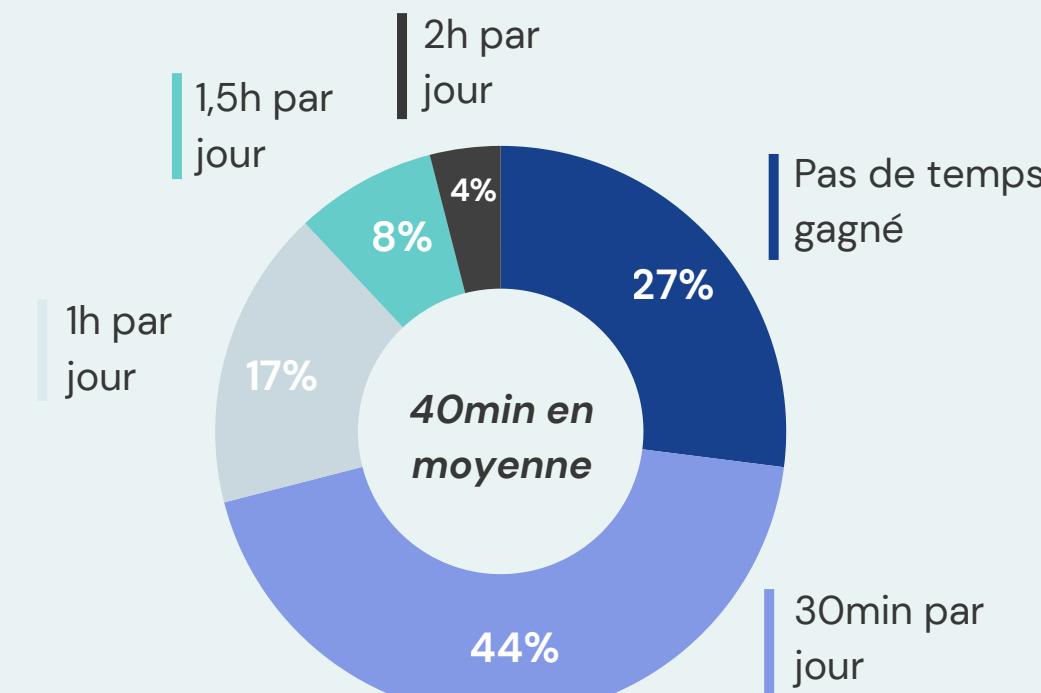
**Selon vous, combien de temps par jour gagnez vous grâce à l'usage de l'IA Générative ?**

—

L'IA générative permet aux salariés d'augmenter leur productivité. En moyenne, les salariés des SGP gagnent déjà en moyenne **40 minutes par jour** grâce à l'usage de l'IA. À l'avenir, les salariés estiment qu'ils pourront gagner jusqu'à **1h30 par jour**, soit une hausse significative de la productivité.

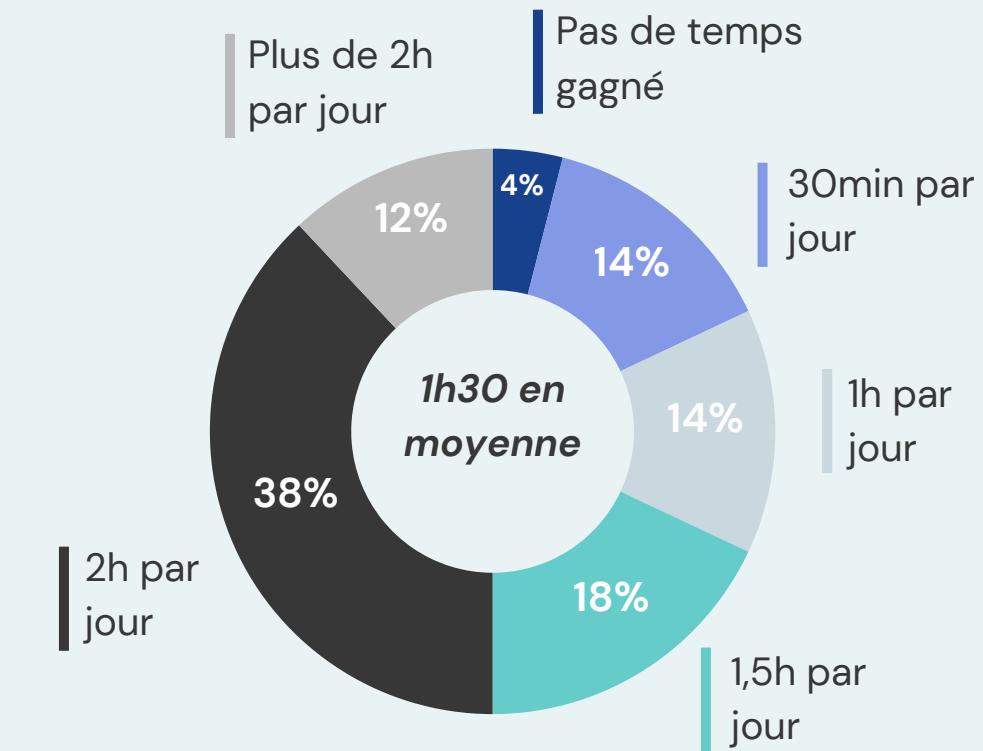
**Temps gagné dès aujourd'hui**

– 150 réponses (salariés des SGP)



**Temps gagné à l'avenir**

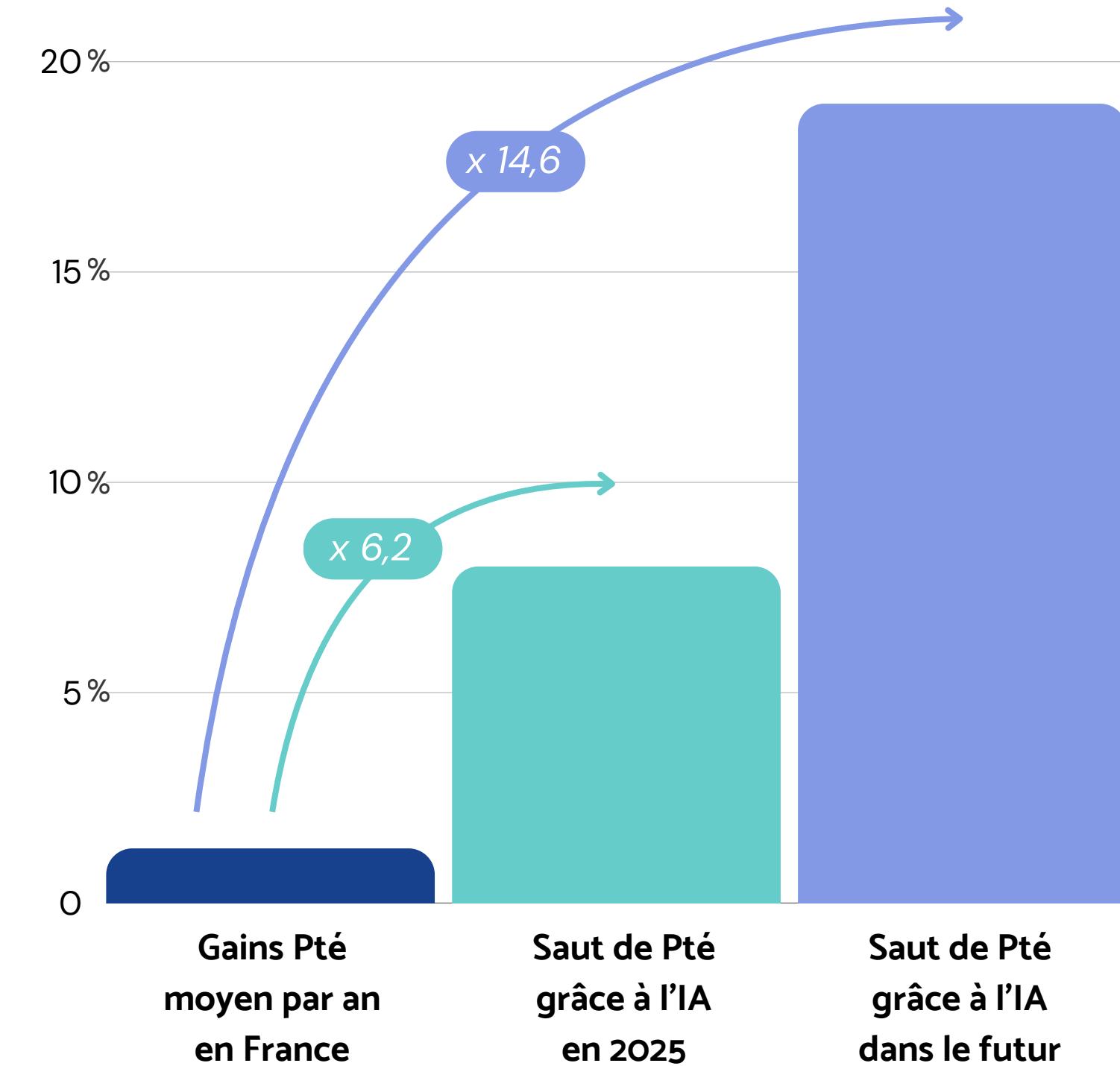
– 150 réponses (salariés des SGP)



# Déjà un vrai saut de productivité

## Un gain quotidien de 40 minutes grâce à l'IA, soit un saut de productivité de 6 ans

- Les salariés des SGP sondés déclarent que l'usage de l'IA leur permet un gain moyen de 40 minutes de travail par jour. Cela revient à un gain de productivité de 8% si on ramène ce chiffre à la durée moyenne d'une journée de travail ( $8 \times 60\text{min} = 480\text{min}$  par jour)
- À titre de comparaison, selon l'OFCE, la productivité du travail progresse de 1,3% par an en France sur la période 2020-2024. Un gain de 8 % grâce à l'IA équivaut donc à un **saut de productivité de plus de 6 ans**.
- Dans le futur, l'IA pourrait permettre de gagner 1h30 par jour, ce qui représenterait un **saut de productivité de presque 15 ans**.
- Ce gain de temps constitue un bénéfice mesurable pour l'organisation. Toutefois, il ne présume pas de l'utilisation effective qu'en feront les collaborateurs



## 2.4 FREINS ET LIMITES

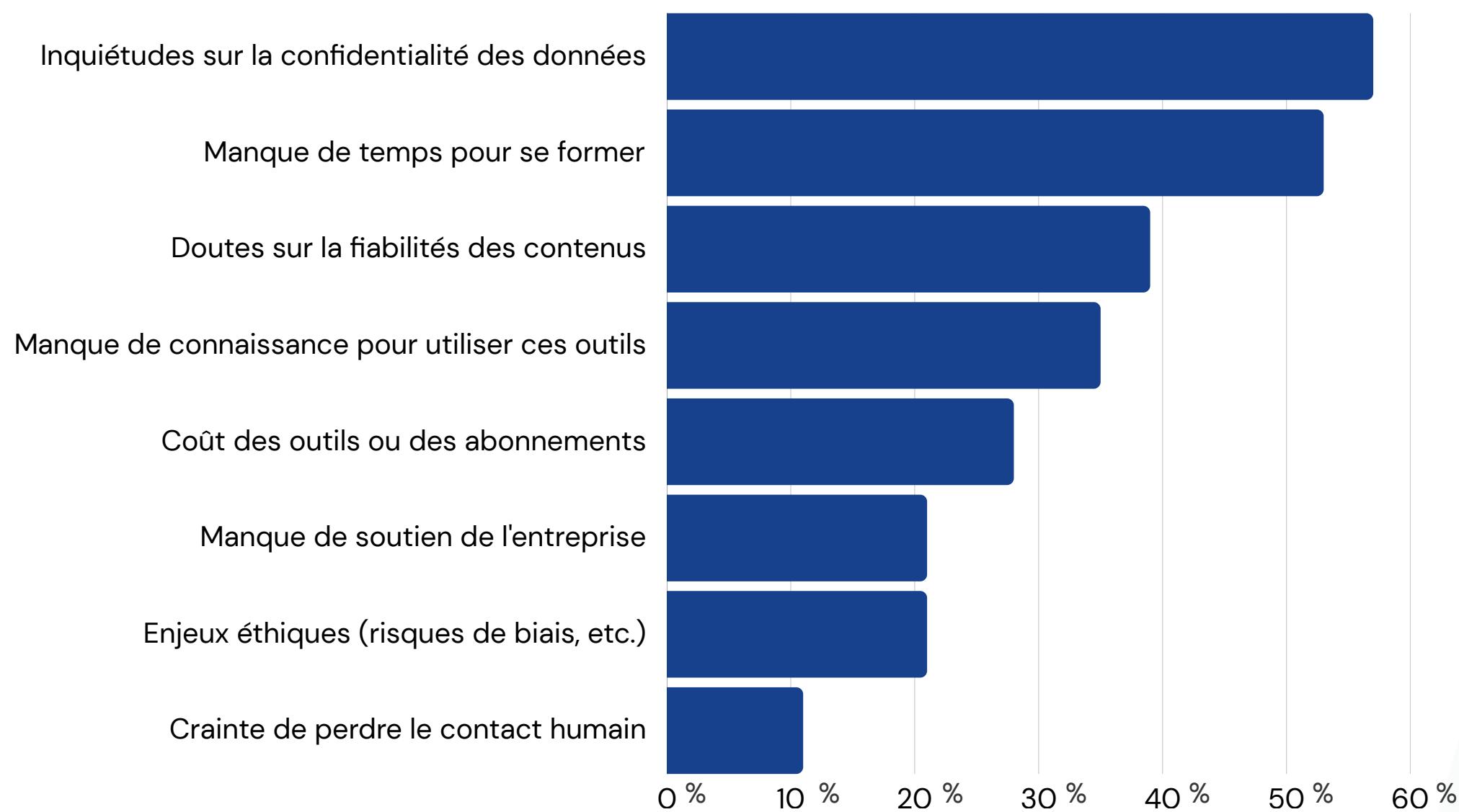
---



## Les freins et limites selon les salariés

Quels sont les freins qui limitent votre utilisation de l'IA ?

-



**Principaux freins à l'adoption de l'IA**  
150 réponses (salariés des SGP)

- **La confiance reste fragile** : inquiétudes majeures sur la confidentialité des données (60%) et la fiabilité des contenus (40%), appelant à plus de transparence et de garanties.
- **Les freins organisationnels dominent** : manque de temps pour se former (55%) et de connaissances (35%), soulignant l'urgence d'investir dans l'accompagnement des équipes.
- **Les aspects économiques et humains** : coût des outils (30%), manque de soutien (20%) et crainte de perdre le contact humain (10%) rappellent la nécessité de préserver la dimension relationnelle.

## Quelques verbatims sur les freins

### Quels sont les freins qui limitent votre utilisation de l'IA ?

“L’outil est très consommateur d’énergie.”

Salarié d’une SGP

“J’ai peur de perdre mon emploi à terme.”

Salarié d’une SGP

“Les données exploitées sont souvent trop anciennes.”

Salarié d’une SGP

“Nous avons besoin de définir une nouvelle stratégie et des priorités.”

Dirigeant d’une SGP

“Il n’y a pas de licence attribuée à chaque collaborateur.”

Salarié d’une SGP

“Il faut réussir à embarquer tout le monde dans le processus.”

Dirigeant d’une SGP

## 2.5 GOUVERNANCE

---



## La gouvernance de l'IA au sein des SGP

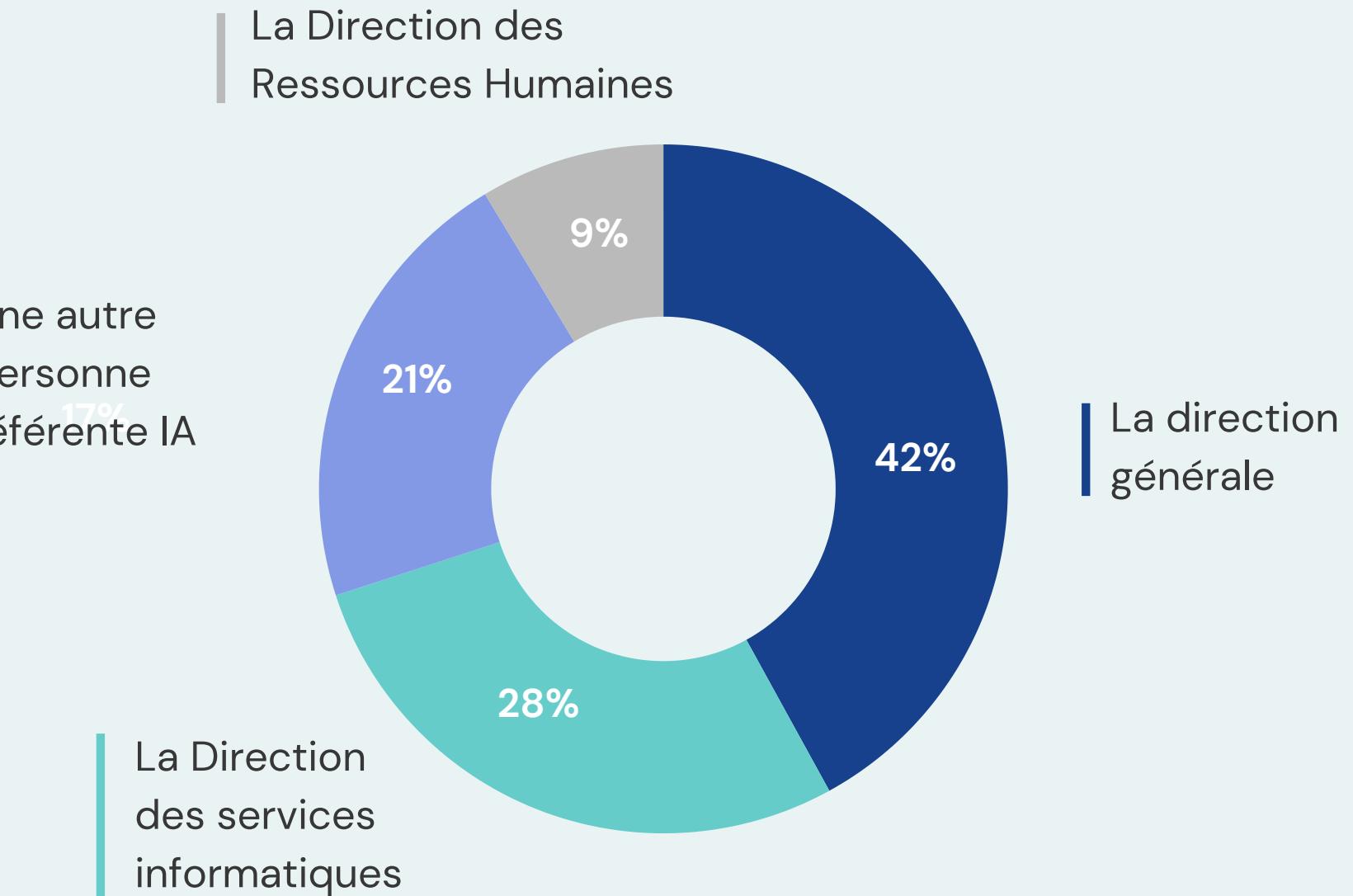
Qui est en charge du sujet de l'IA Generative au sein de votre entreprise ?

-

- **La direction générale pilote massivement** le sujet (42%), confirmant que l'IA générative est perçue comme un enjeu stratégique majeur nécessitant un portage au plus haut niveau de l'entreprise.
- Les **DSI** jouent un rôle central (28%), ce qui reflète la dimension technologique du déploiement, tandis que les **DRH** (9%) restent en retrait malgré l'impact humain et organisationnel de cette transformation.
- L'émergence de **référents IA dédiés** (21%) témoigne d'une professionnalisation progressive de la gouvernance, avec des profils experts chargés de coordonner et d'animer la démarche au quotidien.

### La gouvernance de l'IA dans l'entreprise

-  
50 réponses (dirigeants des SGP)



## Une collaboration de la DRH et de la DSI sur les sujets liés à l'IA

### Illustration avec la stratégie de la société Moderna

La multinationale **Moderna** fait le choix de fusionner les DRH et DSI en un nouveau poste, pour réaliser au mieux la conduite du changement IA



- Moderna, fabricant du vaccin Covid-19, compte aujourd'hui plus de **5 000 salariés** après avoir quadruplé ses effectifs pendant la pandémie.
- En juin 2024, l'entreprise a **fusionné les fonctions RH et Technologies en créant un poste unique de Directrice des RH et des Technologies Numériques**, anticipant l'impact majeur de l'IA sur l'organisation du travail et le recrutement.
- Plus de **3 000 versions personnalisées de ChatGPT** ont été déployées pour automatiser diverses tâches (essais cliniques, régulation, gestion RH), remplaçant notamment des postes d'analystes juniors.

## Rédaction d'une charte d'utilisation de l'IA ?

Où en êtes-vous de la rédaction d'une charte de l'IA au sein de votre entreprise ?

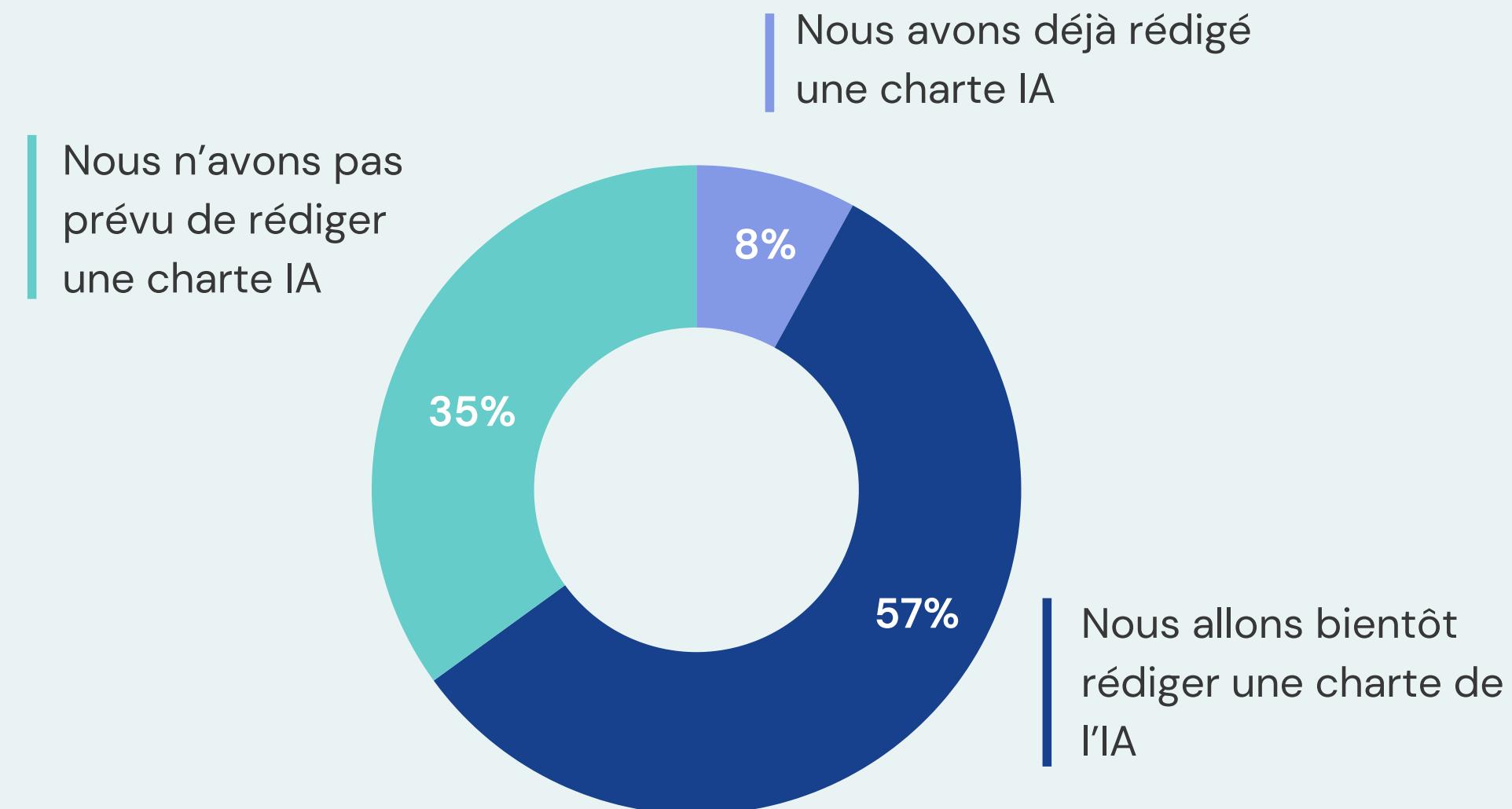
-

- **65% des entreprises ont déjà rédigé (8%) ou prévoient de rédiger (57%) une charte IA**, témoignant d'une prise de conscience majoritaire de la nécessité d'encadrer les usages et de poser des règles claires pour sécuriser le déploiement.
- Un tiers des entreprises (35%) n'envisage pas de charte, **une position qui concerne principalement les structures de petite et moyenne taille**. Cette position pourrait évoluer à mesure que l'adoption de l'IA se généralise et que les enjeux de gouvernance deviennent plus prégnants.

### Adoption des chartes IA au sein des entreprises

-

50 réponses (dirigeants des SGP)



# Rédiger la charte IA pour maîtriser les usages en entreprise

## Les 6 principes clés pour encadrer l'usage de l'IA de façon éthique, sécurisée et conforme

- 1 **Cadre d'usage et périmètre** : Définir précisément quels outils IA sont autorisés, pour quels usages, par quels collaborateurs, et dans quels contextes professionnels.
- 2 **Protection des données et confidentialité** : Interdire la saisie de données sensibles ou confidentielles dans les outils IA, avec des règles strictes sur ce qui peut ou non être partagé.
- 3 **Responsabilité humaine et validation** : Exiger qu'un humain vérifie, valide et assume la responsabilité finale de tout contenu généré par l'IA avant diffusion ou utilisation.
- 4 **Transparence et traçabilité** : Obligation de signaler l'usage de l'IA dans les productions et de documenter les processus décisionnels assistés par IA.
- 5 **Formation et accompagnement** : Prévoir des formations obligatoires sur les bonnes pratiques, les limites de l'IA et les risques associés, avec un support dédié pour les utilisateurs.
- 6 **Gouvernance et sanctions** : Désigner les responsables du pilotage (DSI, DPO, référent IA), établir des processus de contrôle et définir les sanctions en cas de non-respect de la charte.



### Aligner sa charte IA sur les exigences de l'AI Act

Une charte IA bien conçue doit impérativement respecter toutes les dispositions de l'AI Act en vigueur.



**EU Artificial  
Intelligence Act**

## 3 ANALYSE DU TOP 5 DES CAS D'USAGE

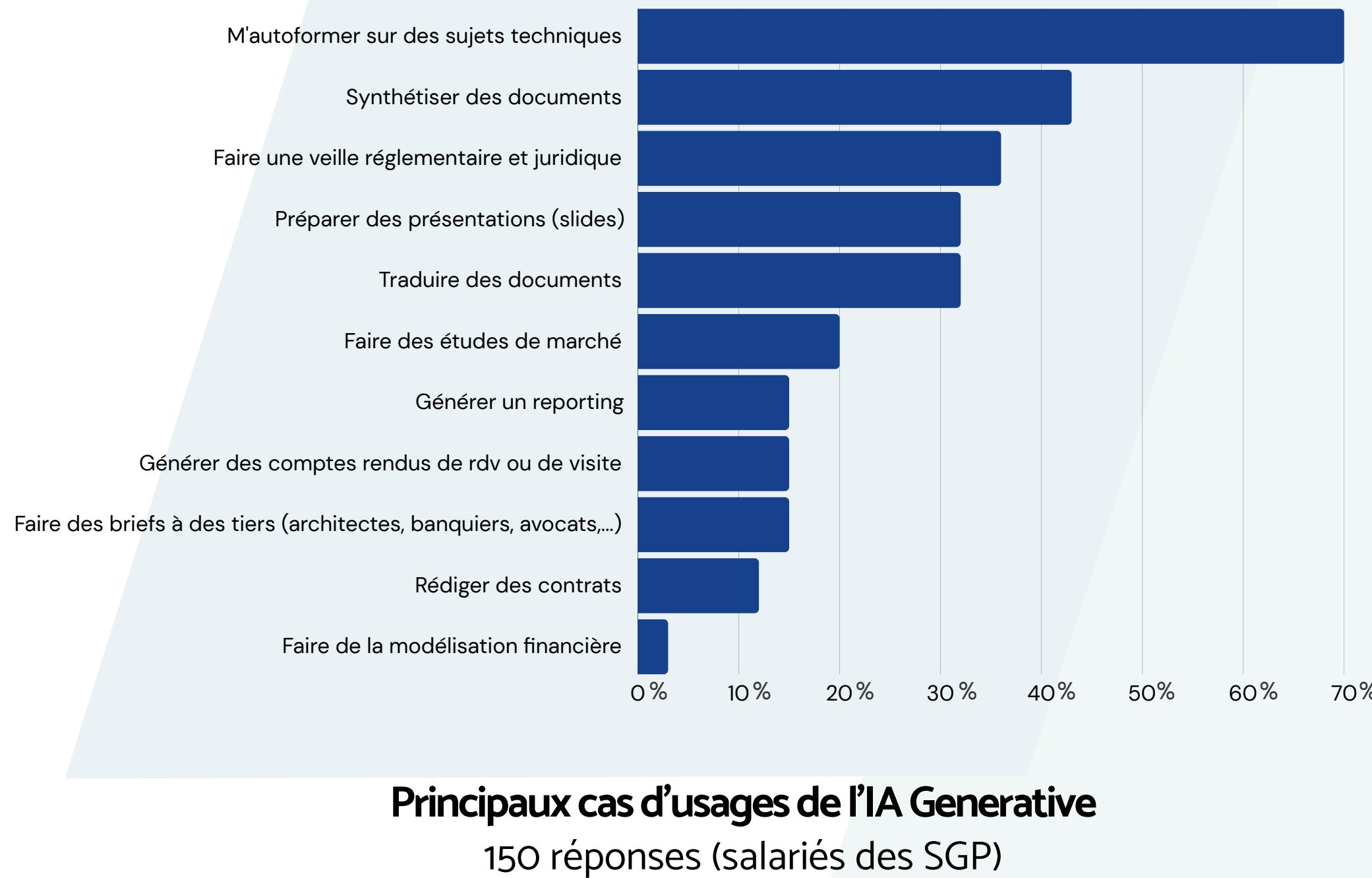
---



# Les cas d'usage les plus répandus chez les salariés

Quels sont les 3 tâches pour lesquelles vous faites appel à outils d'IA générative ?

-



- **L'IA comme nouveau moteur de recherche** : 70% l'utilisent pour s'autoformer sur des sujets techniques, supplantant Google grâce aux questions en langage naturel et aux explications pédagogiques. La veille réglementaire (40%) et les études de marché (20%) prolongent cet usage de recherche optimisée.
- **Production de contenus textuels et visuels** : synthèse de documents (50%), préparation de présentations (35%) et traduction (35%) dominent, confirmant l'efficacité de l'IA dans l'assistance à la création de contenus professionnels.
- Usages financiers en retrait : reporting (15%) et modélisation financière (5%) restent marginaux, reflétant **les limites historiques de l'IA sur les chiffres**, même si les nouveaux modèles progressent rapidement sur ce terrain.

# Cas d'usage #1 : M'autoformer sur des sujets techniques

**Se former en autonomie, à son rythme, aux évolutions clés (AIFMD II / ELTIF 2.0) à partir de documents de référence**

## Prompt

Tu es un tuteur d'autoformation pour des professionnels de la gestion immobilière non cotée. À partir des documents joints uniquement, conçois un parcours d'apprentissage individuel qui permet de comprendre et d'appliquer les nouveautés sans recourir à d'autres sources.

### Exigences

- Base-toi exclusivement sur les documents fournis (aucune source externe, aucune inférence).
- Ton neutre et pédagogique, style clair et concis.
- Cite la page/section (ou l'article) à chaque point substantiel.
- Niveau cible : professionnel déjà familier des fonds, recherchant une mise à niveau rapide et fiable.

### Format de sortie

1. Objectifs d'apprentissage (3 à 5 objectifs mesurables)
2. Parcours en 3 étapes :
3. • Étape 1 – Concepts essentiels (8 points “à retenir”)
4. • Étape 2 – Applications pratiques (10 gestes/contrôles à connaître)
5. • Étape 3 – Zones d'attention et références (avec citations)
6. Auto-évaluation : 6 QCM corrigés (explication courte par réponse)
7. Mini-glossaire : 12-15 termes clés (définition concise + référence)
8. Checklist de mise en pratique (à utiliser lors d'un cas réel)



## Résultat attendu

- Un parcours d'autoformation complet généré depuis les documents joints : objectifs, 3 étapes pédagogiques, auto-évaluation, glossaire et checklist de mise en pratique.
- Une progression mesurable (scores aux QCM, checklist complétée) permettant de valider l'acquisition des notions clés.



## Outil utilisé



**ChatGPT**



### Document fourni à ChatGPT

Texte officiel AIFMD II ou autre documentation sur sujet technique



Cliquer sur l'icône “vidéo” pour accéder à une démonstration sur ce cas d'usage

## Cas d'usage #2 : Synthétiser des documents

**Vous avez 50 baux et devez extraire les mêmes informations - l'IA standardise la synthèse et la produit en quelques secondes**

### Prompt

Tu es un analyste immobilier chargé d'extraire les informations contractuelles clés d'un bail.  
À partir du/des baux fournis uniquement, produis une synthèse standardisée des informations factuelles essentielles sans interprétation, avis ni recommandation.

Règles obligatoires  
Ne t'appuie que sur les baux fournis (aucune source externe, aucune invention). Chaque donnée factuelle doit être suivie d'une référence [page X] ou [clause X]. Ton neutre, contractuel, concis. Format = données prêtes à copier dans Excel.

Format de sortie strict (ordre obligatoire)

1. Identification du bail (titre, adresse, parties, date de signature – avec références).
2. Variables économiques clés sous tableau Indicateur | Valeur | Page/Clause (surface / loyer / indexation / charges / travaux / dépôt de garantie / etc. si présents).
3. Dates & échéances (entrée, échéance, renouvellement ou tacite reconduction – références obligatoires).
4. Conditions particulières (options / clauses spécifiques explicitement mentionnées – références obligatoires).

Contexte attendu  
Baux commerciaux ou professionnels (PDF).

Sortie attendue  
Fiche synthèse exploitable permettant de comparer plusieurs baux entre eux.



**Document fourni à Claude**

Baux commerciaux ou professionnels (PDF)



Cliquer sur l'icône "vidéo" pour accéder à une démonstration sur ce cas d'usage



### Résultat attendu

- Extraction automatique des champs contractuels clés (surface, loyers, échéances, indexation, travaux, charges...) à partir des baux fournis, sans interprétation externe.
- Production d'une synthèse structurée permettant la comparaison efficace de plusieurs baux.



### Outil utilisé

 **Claude**

# Cas d'usage #3 : Faire une veille réglementaire et juridique

Repérer chaque semaine l'essentiel des textes et positions officielles impactant les FIA immobiliers

## Prompt

Tu es un analyste réglementation spécialisé dans les fonds immobiliers non cotés.

Produis une veille ciblée, basée exclusivement sur des sources officielles primaires, couvrant les avancées concrètes liés au projet “Bonne Finance 2026” (textes, amendements, publications institutionnelles, positions de supervision).

Format de sortie obligatoire : Tableau 5 à 8 lignes au format :

Date | Source officielle | Résumé (≤ 3 lignes) | Impact (faible / moyen / fort) | Conséquence opérationnelle potentielle pour SGP / ASPIM.

Bloc final obligatoire

Section “À surveiller dans les 30 prochains jours” → liste 3 jalons datés (publication attendue, vote prévu, position AMF/ESMA attendue.).

Règles strictes

- uniquement sources primaires (JO, Travail Parlementaire, AMF, ESMA, Commission européenne, DG Trésor)
- aucune presse / aucun blog / aucune interprétation doctrine cabinet
- ton neutre, factuel, concis
- chaque item doit renvoyer vers une URL officielle vérifiable
- si aucune mise à jour substantielle sur la semaine : tu l'indiques

Sortie attendue

Un flash hebdomadaire officiel / actionnable permettant aux équipes ASPIM de repérer rapidement les signaux réglementaires réellement structurants.



Cliquer sur l'icône “vidéo” pour accéder à une démonstration sur ce cas d'usage



## Résultat attendu

- Flash hebdomadaire synthétique, 100 % sourcé sur sources officielles primaires.
- Un tableau clair (5–8 lignes) permettant de comprendre en 2 minutes l’impact opérationnel potentiel pour ASPIM.
- Une section “À surveiller (J+30)” listant 3 jalons datés pour anticiper les prochaines étapes.



## Outil utilisé



# Cas d'usage #4 : Préparer des présentations (slides)

## Générer une présentation professionnelle avec des graphiques fidèles aux données

### Prompt

Tu es un assistant de production de slides pour une société de gestion immobilière non cotée.

En t'inspirant strictement du modèle ASPIM joint au prompt (structure, densité, code couleur, équilibre texte/graphiques), génère une présentation dirigeants destinée à des investisseurs institutionnels, à partir des données fournies (fichier Excel ou tableau collé).

La présentation doit être complète, cohérente et visuellement "haut de gamme".

Structure obligatoire – 7 slides

1. Contexte & périmètre (texte rédigé, ~100 mots)
2. Encours & collecte (graphique issu du fichier)
3. Répartition par classes d'actifs (camembert issu du fichier)
4. KPI trimestriels + 3 commentaires de tendance (factuels, chiffrés, liés aux données)
5. ESG / rénovation : chiffres et actions matérialisées dans les données
6. Timeline réglementaire : dates / jalons présents dans les données
7. Rôle ASPIM 2025-2026 : 3 leviers stratégiques issus des libellés présents dans les données

Règles strictes

- respect du code couleur ASPIM (selon modèle fourni)
- mise en page institutionnelle : titres courts, blocs denses, slides "pleines"
- chaque slide doit être visuellement riche et immédiatement présentable

Sortie attendue : Un deck 7 slides complet, conforme au template ASPIM et visuellement impactant



### Résultat attendu

- Vous obtenez un deck institutionnel éditable, avec des graphiques fidèles aux données et une narration claire en sept slides.
- Le support est prêt à présenter et simple à mettre à jour, garantissant un rendu professionnel.



### Outil utilisé



**Genspark**



**Document fourni à Genspark**  
Un fichier Excel unique et sourcé



Cliquer sur l'icône "vidéo" pour accéder à une démonstration sur ce cas d'usage

# Cas d'usage #5 : Traduire des documents

Diffuser rapidement une version anglaise publiable et cohérente d'un communiqué chiffré

## Prompt

Tu es un rédacteur financier bilingue (FR ↔ EN) spécialisé FIA immobiliers.

À partir du document fourni (communiqué institutionnel), produis une traduction du français vers l'anglais ("International English") destinée à diffusion externe auprès d'investisseurs.

Règles strictes

- préserver intégralement chiffres, dates, unités, pourcentages et sigles sectoriels (SCPI, OPCI, ELTIF, FIA.)
- aucun ajout, aucune interprétation, aucun "storytelling"
- si ambiguïté terminologique → la signaler et proposer 2 variantes plausibles

Format de sortie obligatoire (dans cet ordre)

1. Executive Summary (5 lignes max)
2. Traduction section-par-section (respecter l'ordre et les sections du communiqué)
3. Glossaire FR→EN (15 termes clés – définitions courtes)
4. Note terminologique (5-8 lignes) expliquant les choix sur les notions sensibles

Style attendu

anglais institutionnel, sobre, lisible "board / supervision", conforme aux usages EU.



Document fourni à ChatGPT

Dernier communiqué ASPIM en français



Cliquer sur l'icône "vidéo" pour accéder à une démonstration sur ce cas d'usage



## Résultat attendu

- Une traduction anglaise institutionnelle, fidèle, publiable et prête à être diffusée, sans aucune interprétation.
- Un livrable complet incluant : executive summary, traduction section-par-section, glossaire FR→EN et note terminologique.



## Outil utilisé



ChatGPT

# Cas d'usage #6 : Modélisation financière & Business plan Excel

Générer automatiquement un business plan multi-onglets à partir de paramètres d'investissement.

## Prompt

Tu es un analyste financier spécialisé FIA immobiliers.

À partir des paramètres fournis (secteur, ticket d'investissement, horizon, hypothèses de rendement, CAPEX, coût de la dette s'il y a lieu), fournis un business plan Excel structuré en 5 onglets :

1. Parameters – hypothèses d'entrée (taux, croissance loyers, vacance, CAPEX, coûts transactionnels).
2. P&L – tableau des revenus, charges, NOI et résultat net par période.
3. Cashflow – cash-in / cash-out (périodicité trimestrielle ou annuelle).
4. Sensitivity – 3 scénarios (pessimiste / base / optimiste) avec impacts sur 4 KPI.
5. Summary – 8 KPI clés (IRR, yield pro forma, payback, NOI margin, DSCR si dette, LTV en %.).

Règles :

- unités = k€ (indiquer explicitement l'unité dans l'onglet Parameters)
- aucune création textuelle / aucun commentaire narratif
- si une hypothèse est manquante → cellule marquée “À compléter”
- structure à livrer impérativement sous forme de tableau lisible par Excel

Sortie attendue : Un fichier Excel (.xlsx) 5 onglets, cohérent, structuré, directement exploitable pour analyse financière et arbitrages d'investissement.



## Résultat attendu

- Un fichier Excel prêt à l'usage avec 5 onglets structurés (parameters, P&L, cashflow, sensi, summary).
- Un support de modélisation financière immédiatement utilisable pour arbitrages d'investissement.



## Outil utilisé

 Claude



**Document fourni à ChatGPT**  
Base de modélisation financière  
(fichier excel)



Cliquer sur l'icône “vidéo” pour accéder à une démonstration sur ce cas d'usage

# 4 PERSPECTIVES D'AVENIR

---



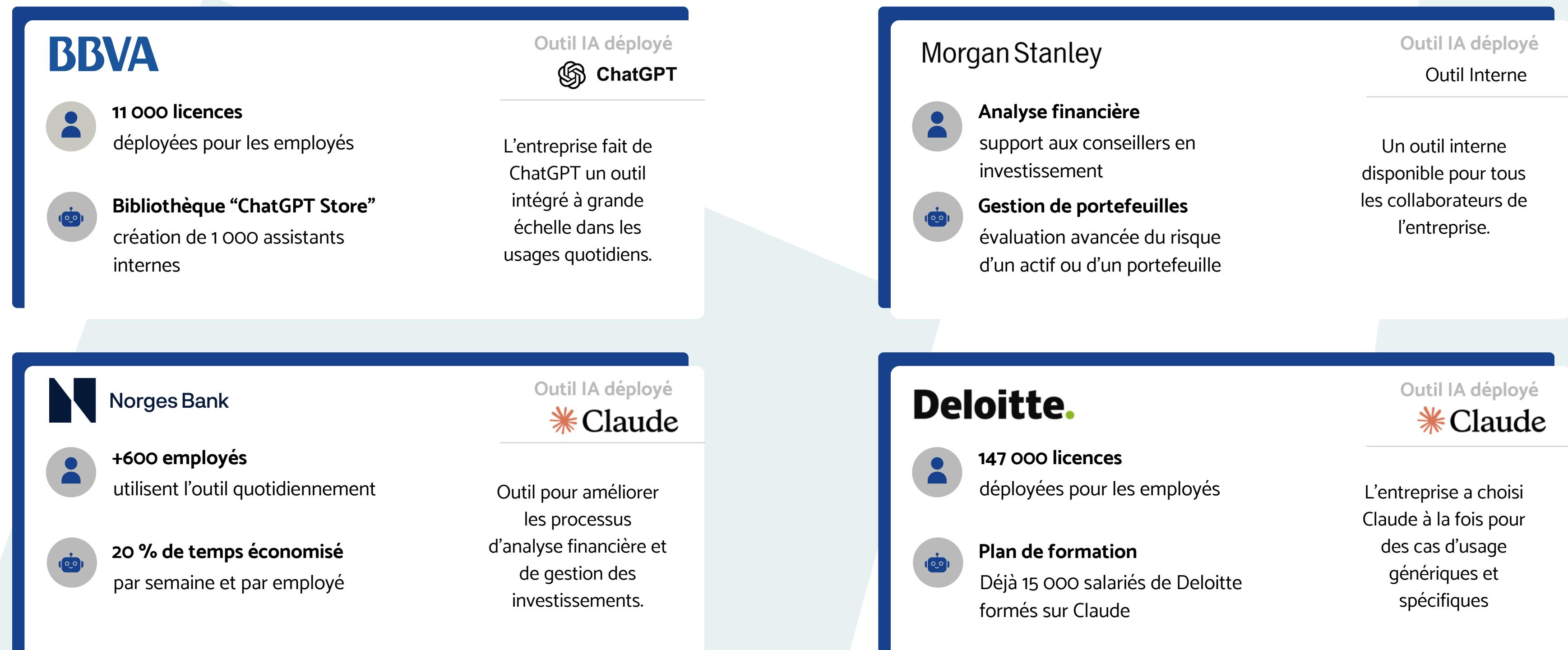
## 4.1 ÉQUIPEMENT EN OUTILS D'IA : LE PASSAGE À L'ÉCHELLE

---



# Equipement en outils d'IA : le passage à l'échelle

Exemples d'entreprises du secteur financier ayant massifié l'usage de l'IA générative au sein de leurs équipes



## 4.2 QUID DE LA CONNECTION DE L'IA À VOS DONNÉES ?

---



# Comment les outils d'IA accèderont à vos données ?

## Les deux scénarios de l'interconnexion entre les IA et vos données

Aujourd'hui, l'une des principales limites des outils d'IA générative – qu'il s'agisse de ChatGPT, Claude, Copilot ou d'autres – réside dans leur accès restreint aux données internes de l'entreprise. Ces outils fonctionnent essentiellement en périphérie : ils servent à rechercher, lire ou analyser du contenu, mais sans être directement connectés aux systèmes d'information de l'organisation.

L'enjeu majeur pour les années à venir consiste à intégrer pleinement la puissance de l'IA en la connectant aux données internes de l'entreprise, qu'elles soient stockées dans des GED (gestion électronique de documents), des systèmes comptables, des CRM ou d'autres bases de données métier. Deux scénarios se dessinent pour cette prochaine étape :

### Scénario #1

- **L'IA s'intègre dans vos logiciels de gestion de données :**

Les plateformes hébergeant vos données – CRM, GED, ERP – développent elles-mêmes de nouvelles fonctionnalités IA natives. Vous pourriez ainsi effectuer des recherches documentaires en langage naturel directement depuis Google Drive, SharePoint ou Salesforce, sans quitter votre environnement de travail habituel.

### Scénario #2

- **Vos données se connectent aux chatbots IA :**

À l'inverse, vos logiciels de gestion de données s'interconnectent directement avec les chatbots généralistes comme ChatGPT ou Claude. C'est alors depuis votre assistant IA habituel que vous accédez à l'ensemble de vos données internes, le chatbot devenant le point d'entrée unique et centralisé pour interroger tous vos systèmes.

# Comment les outils d'IA accèderont à vos données ?

## Pourquoi le scénario 2 est de plus en plus crédible ?

— Nous pensons que l'accès aux données se fera depuis les chatbots IA pour trois raisons :

- Les éditeurs comme OpenAI ou Anthropic disposent de capacités d'investissement supérieures aux éditeurs d'ERP/CRM traditionnels
- Le protocole MCP standardise et accélère ces interconnexions
- Les utilisateurs sont déjà habitués à interagir via leur chatbot, rendant l'extension aux données internes très naturelle.

Connexions déjà existantes sur



GED généralistes			
Outils de mailing/com			
CRM & ventes			
Finance			
Autres			

Connexions déjà existantes sur



GED généralistes			
Outils de mailing/com			
CRM & ventes			
Finance			
Autres			

Connexions déjà existantes sur



GED généralistes			
Outils de mailing/com			
CRM & ventes			
Finance			
Autres			

# 5 CONTACT

---





Des acteurs engagés  
dans l'investissement immobilier

JULIEN MAUFFREY

E-mail : [j.mauffrey@aspim.fr](mailto:j.mauffrey@aspim.fr)

ALEXANDRA PICHOU

E-mail : [a.pichou@aspim.fr](mailto:a.pichou@aspim.fr)

# MISTER IA

VINCENT PAVANELLO

E-mail : [vincent@mister-ia.com](mailto:vincent@mister-ia.com)

Téléphone : +33 (0)6 63 22 55 49