

Réunion des sous-groupes : Utilisateurs de données (21/10/2013)

Malgré le besoin accru des gestionnaires de patrimoine de disposer de données fiables sur leur parc bâti et les progrès technologiques incontestables faits dans le domaine des technologies de l'information, il n'existe toujours pas d'outils ergonomiques permettant à la fois la gestion technique, financière et juridiques des bâtiments. Le but du groupe de travail organisé par le Plan Bâtiment Durable est donc de d'aligner les efforts des différents acteurs de la filière (éditeurs de logiciels, architectes,...) sur les besoins des gestionnaires de patrimoine.

Cette première réunion a donc permis de rassembler les gestionnaires de patrimoines afin qu'ils partagent leurs retours d'expérience sur la mise en place de maquettes numériques ou, plus globalement, l'utilisation du numérique dans la gestion de leur patrimoine et de définir leurs besoins concernant ces outils, en termes de données disponibles et de fonctionnalités. La discussion s'est également portée sur le coût d'acquisition et sur la valorisation de ces données.

I. La situation actuelle

Les acteurs sont tous convaincus que l'utilisation du numérique peut faciliter la gestion de leur patrimoine immobilier et ils utilisent de nombreux logiciels, notamment pour la gestion des baux, pour la gestion des facturations, pour la gestion technique et pour la gestion des surfaces. Mais les expériences actuelles sont pour l'instant en demi-teinte. Les principales critiques adressées aux systèmes actuels sont les suivantes.

➔ Des données peu dynamiques

Des acteurs, comme Gécina, facilitent actuellement l'accès à la donnée en mettant en place une gestion électronique des documents (GED). La GED consiste en la numérisation de masse de documents (plans, caractéristiques techniques des composants...) qui ensuite sont indexés, classés et stockés. La base de données offre ensuite des facilités de navigation, de recherche et de consultation des documents.

L'adoption d'un tel outil constitue certes un progrès par rapport à la gestion de données papier, mais il a le désavantage de ne pas permettre la mise à jour des données. Or, si l'utilisation de ces bases de données doit devenir systématique, celles-ci doivent être dynamiques dans le temps.

➔ Des données non qualifiées

Souvent, les données à disposition des gestionnaires de patrimoine ne sont pas qualifiées, c'est-à-dire que les données ne sont pas uniformisées pour tous les bâtiments. Notamment, dans le cas d'un bâtiment neuf, les données sont fournies par le promoteur avec le bâtiment mais il n'existe pas de cahier des charges explicitant les besoins du maître d'ouvrage a priori. Le gestionnaire peut ainsi obtenir des données très disparates d'un bâtiment à l'autre. La situation est similaire dans le cas de l'achat d'un immeuble existant, les données transmises dans la data room pouvant être de natures

très diverses. Il existe également une incertitude sur la qualité des données et leur degré d'incertitude n'est pas connu.

→ Manque de transversalité des outils.

Les outils informatiques utilisés actuellement manquent de transversalité. La plupart des promoteurs utilisent plusieurs logiciels différents pour leurs différentes fonctions. Icade par exemple utilise trois logiciels, un pour la gestion technique, un pour la gestion des baux et un pour la gestion des plans, reliés à des bases de données différentes. Cela implique notamment que les données utilisées ne sont pas nécessairement cohérentes entre les différents logiciels, que la mise à jour des données se fait pour chaque logiciel séparément, ce qui prend donc plus de temps et peut être source d'erreurs.

Toutefois d'autres systèmes ont été mis en place notamment par la Mairie de Paris. La Mairie dispose en effet d'un cœur de données patrimoniales géré avec Active 3D, et de logiciels satellites servant de supports pour la gestion d'opérations, la gestion de maintenance,...

II. Les besoins

L'objectif est de réussir de mettre en place des systèmes avec un cœur de données unique et des logiciels métiers adaptés et ergonomiques puisant tous leurs données dans ce cœur. Un autre enjeu important est la mise en place d'une gestion adéquate de cette donnée dans le temps.

- Quelles données doit contenir le cœur du système informatique ?

Il faudrait définir d'une part un niveau de données minimales, qui seraient en quelque sorte la carte d'identité du bâtiment et seraient ordonnées selon un plan fixe de manière à ce que les mêmes informations soient toujours accessibles au même endroit (équivalent à un plan comptable). L'objectif du groupe de travail est notamment de définir quelles sont ces données. Par ailleurs, il faut également que le système soit capable de stocker d'autres données acquises tout au long de la vie du bâtiment, qu'elles soient utiles immédiatement ou pas, afin qu'elles ne soient pas perdues. En effet, il peut être difficile de prévoir les besoins futurs en termes de données.

En ce qui concerne le format de ces données, le format IFC ou format objet paraît le plus adapté. Les caractéristiques de chaque objet pourraient être fournies directement par l'industriel concerné.

- Quelle qualité de la donnée ?

La qualité de la donnée est liée à deux indicateurs : la granulométrie et le niveau d'incertitude.

En ce qui concerne la granulométrie, il faudrait que le système puisse fonctionner avec une granulométrie évolutive. Le système devrait être capable de fonctionner avec les données de bases incluses dans la carte d'identité du bâtiment, ainsi que de stocker et d'utiliser des données plus précises obtenues au fur et à mesure du cycle de vie du bâtiment.

En ce qui concerne le niveau d'incertitude, il faut que le logiciel soit transparent c'est-à-dire que l'utilisateur ait accès à la source des données (par qui ont-elles été rentrées dans le système) et aux intervalles de confiance avec lesquels traiter la donnée. En effet, selon les travaux ou les opérations à réaliser, il peut être plus ou moins problématique de travailler avec des données peu précises. Le

plus important est de ne pas avoir à refaire les mesures alors que les données disponibles sont suffisantes pour le type d'opération à réaliser.

- Quelle gestion de la donnée ?

Il faut que la donnée soit dynamique et pour cela il faut que des moyens humains spécifiques soient affectés à sa gestion. Notamment, il est nécessaire que la base de données soit remise à jour au fur et à mesure de l'acquisition de nouvelles données. Cela peut être fait par une personne particulière le « BIM Manager », qui peut également avoir la responsabilité des erreurs dans la base de données.

Que la Maquette Numérique soit gérée par une personne dédiée à plein temps ou représente une fraction du travail d'une ou plusieurs personnes, il est nécessaire que ces dernières soient formées à son utilisation. Il serait souhaitable d'encourager la mise en place de formations initiales et continues à ce sujet, qui apporteraient les compétences nécessaires en gestion immobilière et en informatique.

Par ailleurs, il faudrait, pour assurer que la base de données puisse être utilisée dans la durée, mettre en place une exigence de commissionnement régulier de la donnée.

Enfin, la liaison doit être faite avec les locataires des bâtiments afin que ceux-ci remontent leurs données. Ils pourraient y être incités soit par une prime sur leur loyer, soit par la mise en place d'une obligation dans les contrats.

- Quelle structuration de la donnée ?

La donnée incluse dans le cœur de données doit être ensuite rendue exploitable par les différents métiers (gestions technique, gestion locative,...) au travers de logiciels adaptés. Une attention particulière doit être portée à l'ergonomie qui doit être optimale pour chaque métier. Les éditeurs devraient pour cela renforcer la connaissance qu'ils ont de chaque métier afin de donner accès aux bonnes données, au bon format, dans un logiciel facile d'utilisation.

III. Quelle valeur ajoutée de la maquette numérique ?

L'utilisation de la Maquette Numérique doit permettre la simplification des processus au sein des équipes de gestion du patrimoine et à une meilleure connaissance de leur parc, ce qui doit créer de la valeur pour ces acteurs.

- Quelle utilisation de la Maquette Numérique?

La maquette numérique peut avoir de multiples utilisations en sus de permettre la gestion quotidienne du patrimoine. Elle peut permettre la formation et le suivi d'indicateurs de performance (ex : Consommation énergétique pondérée par l'intensité d'utilisation), y compris financiers. Elle permet également de faire le lien avec la simulation thermodynamique (STD). Enfin, elle peut être un outil important de la garantie de performance.

De plus, la donnée est particulièrement nécessaire à certains moments de la vie du bâtiment, notamment lors de la constitution d'une *dataroom* à la vente de l'immeuble ou lors de la constitution des dossiers d'ouvrages exécutés. La maquette numérique simplifiera la récupération de la donnée à ces moments clefs.

- Quelle valorisation de la maquette numérique ?

Le coût de la mise en place de la maquette numérique est souvent considéré comme un, mais les gestionnaires de patrimoine estiment que si celle-ci simplifie véritablement leurs procédures, ils sont prêts à y mettre le prix.

Par ailleurs, la maquette numérique permet d'optimiser les investissements en améliorant la vision sur les coûts d'exploitation et de rénovation, et donc potentiellement d'effectuer des économies.

Plusieurs autres approches peuvent être utilisées pour la valorisation de la maquette numérique. Une approche par les risques a été présentée par la RICS dans son guide sur les *due-diligences*. La maquette numérique permettrait de réduire le risque assurantiel, ce qui se traduit par une baisse du coût de l'assurance. D'autre part, la norme 15686-5 présente également une méthode pour calculer le coût global d'une opération immobilière, de la conception à la destruction. Cette méthode permet de créer des liens cohérents entre les différents métiers de la gestion de patrimoine et également de mesurer les impacts financiers qu'aurait l'introduction de la maquette numérique pour tous les métiers.

La valeur créée par la maquette numérique compense donc son coût. Cette dernière doit permettre une gestion plus fine et plus cohérente du parc de bâtiments, et ce pendant toute la durée du cycle de vie. L'adoption de la maquette numérique par l'ensemble des acteurs est donc un élément clé dans l'évolution de la filière du bâtiment.