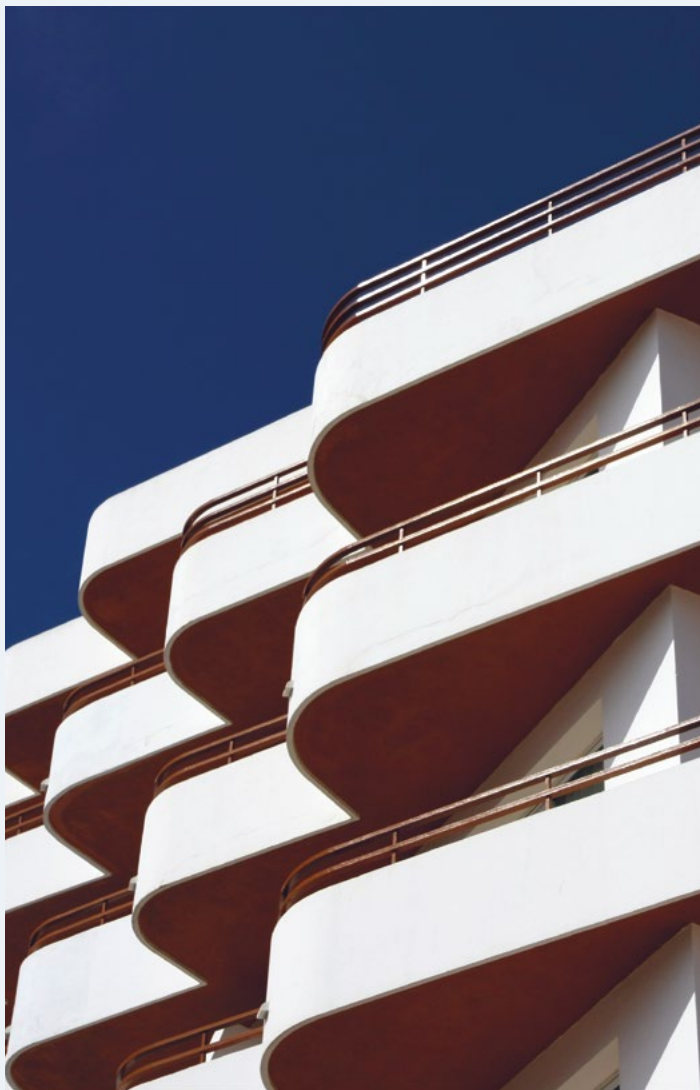


BIM exploitation : la mémoire numérique de vos bâtiments



Le BIM en quelques mots



Grâce à la centralisation et l'actualisation des données, le BIM révolutionne la manière dont les bâtiments sont conçus, créés, gérés et partagés.

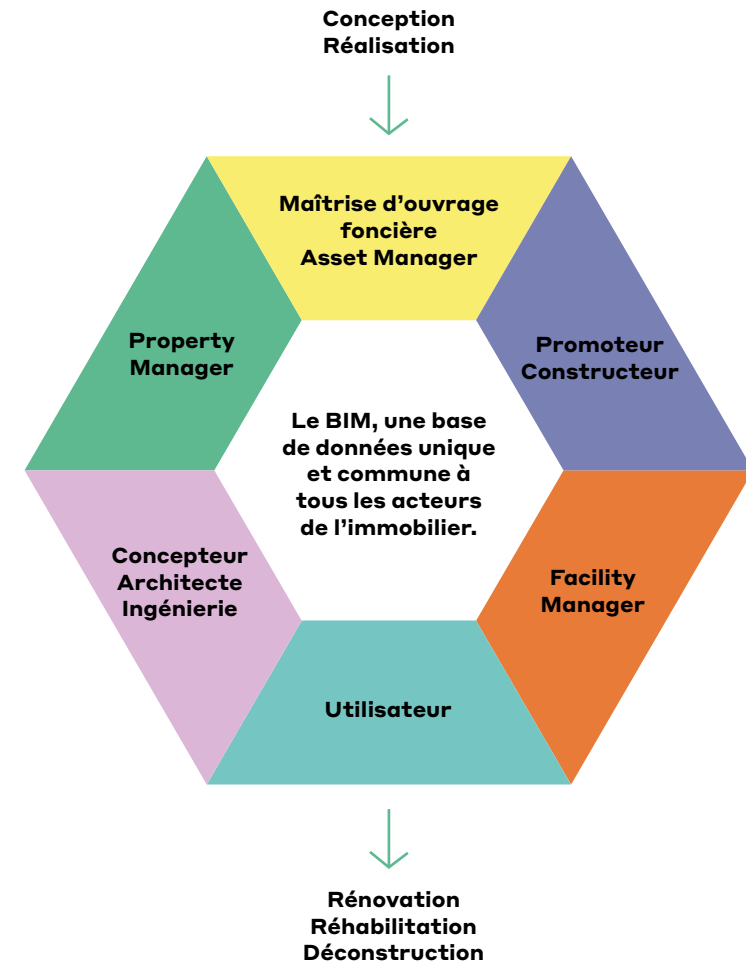
Un écosystème au service du bâtiment

L'acronyme BIM désigne deux innovations.

1. Building Information Modeling :
la modélisation numérique (maquette 3D) d'un bâtiment, intégrant des informations techniques au service des acteurs de l'immobilier

2. Building Information Management :
une méthode de travail collaborative permettant de conserver, actualiser et exploiter les données durant tout le cycle de vie du bâtiment

De la conception à la déconstruction en passant par l'exploitation, le BIM est un écosystème au service du bâtiment et de ses occupants.



Le BIM en phase d'exploitation



L'exploitation d'un bâtiment est aujourd'hui la phase la plus coûteuse de son cycle de vie. Le BIM contribue à diminuer ce coût tout en valorisant le patrimoine.

Des avantages décisifs pour les acteurs de l'immobilier

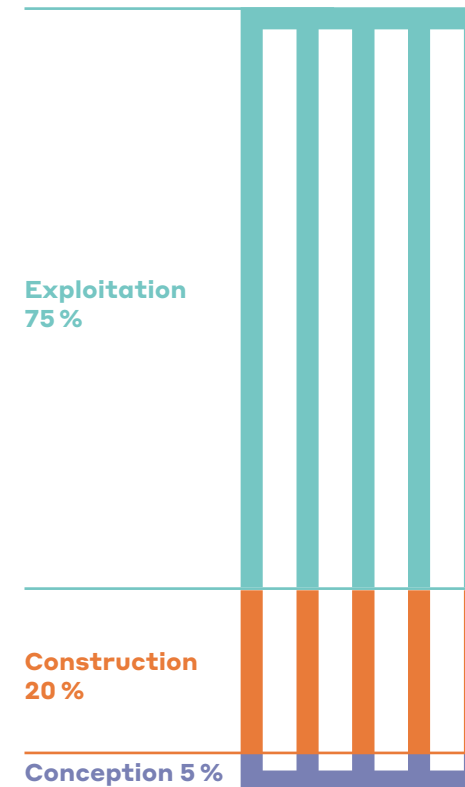
Le BIM n'est pas réservé aux nouvelles constructions, il peut servir efficacement aux bâtiments existants dans leur phase d'exploitation.

Recensant l'ensemble des caractéristiques physiques et fonctionnelles de l'ouvrage, il constitue une base d'informations fiables, actualisées tout au long de la vie du bâtiment, qui garantit l'historique du patrimoine immobilier, en facilite la gestion et l'entretien, et réduit ses coûts d'exploitation.

Concrètement, les avantages apportés par le BIM exploitation sont nombreux pour les acteurs de l'immobilier :

- la maîtrise des budgets de charges (capex et opex),
- une *dataroom* à jour et certifiée,
- une diminution des risques liés à l'exploitation et à la maintenance,
- l'optimisation des missions en phase d'exploitation,
- la performance des outils de gestion et de visualisation des environnements à exploiter,
- un accès en temps réel aux informations relatives à la gestion du bâtiment,
- une optimisation de la période de transition d'occupation,
- une augmentation de la satisfaction, du confort et de la productivité des occupants et du propriétaire (qualité de l'air, luminosité, température...),
- l'amélioration du fonctionnement des systèmes et des équipements et de leur cycle de vie.

Le BIM exploitation apporte une valorisation nouvelle du patrimoine, grâce à la création d'une mémoire numérique des bâtiments.



Répartition des coûts de l'immobilier

Sur une durée de 30 ans, l'exploitation d'un bâtiment représente 75 % de son coût global, contre 20 % pour la construction et seulement 5 % pour sa conception.¹

Notre offre BIM exploitation



Nous accompagnons la conception de votre projet BIM exploitation et assurons le contrôle et le pilotage de la maquette en phase d'exploitation. Et nous avons des convictions quant à la meilleure manière de le faire.

Piloter la conception de votre projet BIM exploitation

Nous accompagnons et conseillons nos clients dans l'intégration du BIM à la gestion de leur patrimoine. Dans cette phase décisive, nous savons :

- coordonner les phases préalables à la conception de la maquette,
- rédiger le cahier des charges spécifiques aux besoins du client,
- identifier et sélectionner les acteurs répondant au cahier des charges,
- manager et coordonner les équipes de déploiement du projet,
- préconiser les outils BIM à déployer, gérer leur interopérabilité et veiller au respect des standards BIM.

Notre parti-pris BIM exploitation

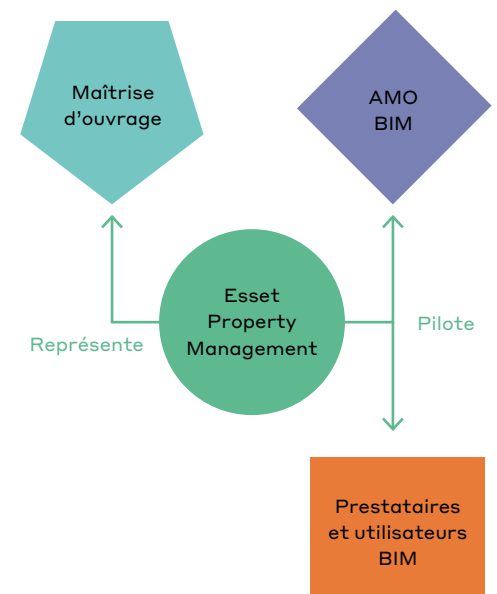
Nous privilégions le développement de solutions BIM exploitation ouvertes et capables de s'intégrer à l'environnement de gestion de nos clients. Flexibles, elles doivent pouvoir s'interfacier avec les différents outils d'exploitation et de maintenance utilisés sur votre patrimoine. Enfin, la maquette et ses données appartiennent au propriétaire : elles constituent la mémoire numérique du bâtiment et doivent rester transférables.

Contrôler l'utilisation de votre solution BIM exploitation

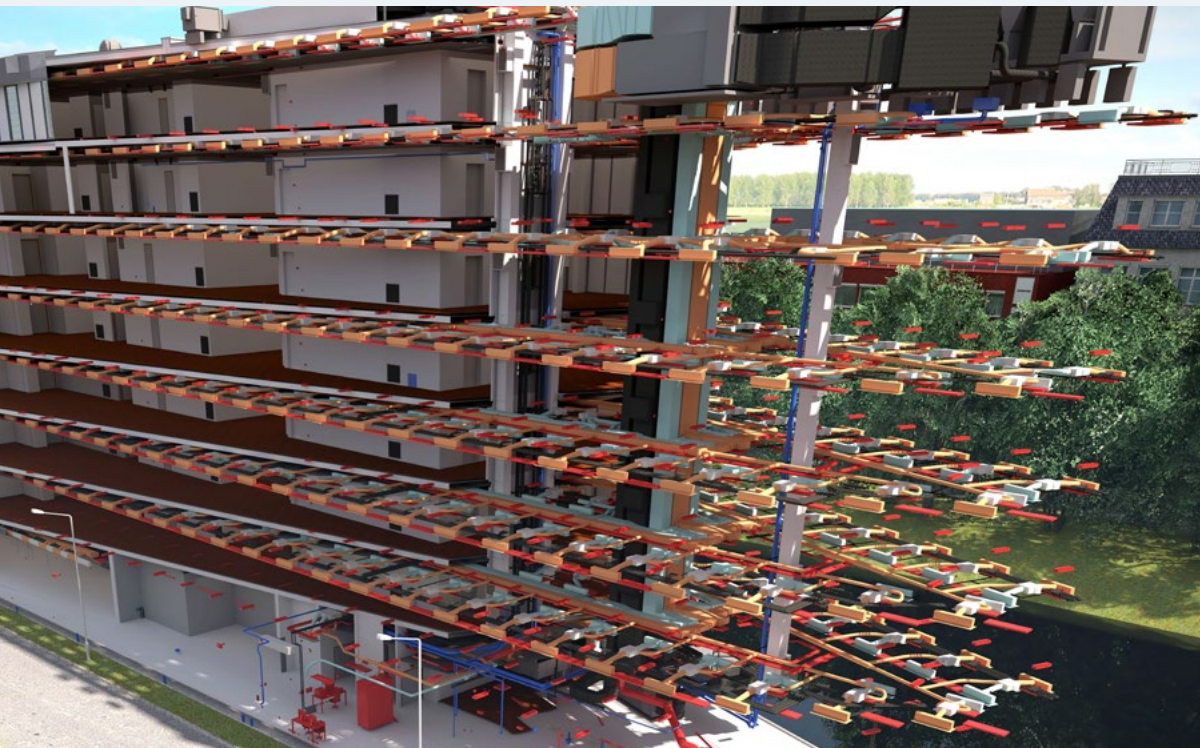
Nous assurons l'utilisation optimale de votre solution BIM par l'ensemble des acteurs en phase d'exploitation. Nous savons :

- assurer la qualité et le respect du cahier des charges émis par le MOA pour la réalisation du projet BIM en exploitation,
- consolider et assurer la mise à jour de la maquette numérique et de ses données,
- former les utilisateurs de la maquette numérique et des plateformes collaboratives,
- accompagner les équipes d'exploitation dans l'utilisation de la maquette numérique.

Esset Property Management représente la maîtrise d'ouvrage dans toutes les étapes du projet BIM exploitation et auprès de l'ensemble des acteurs impliqués.



Une expérience reconnue : BIM Tempo



Géré par Esset Property Management, cet immeuble de bureaux parisien de 17 800 m² a été conçu en BIM en 2013. Ce cas, remarqué pour sa qualité, illustre le potentiel du BIM dans l'exploitation d'un bâtiment.

Une maquette BIM exploitation réalisée pour l'immeuble Tempo

Les 17 800 m² se déploient sur 8 niveaux avec des espaces de bureaux en *open space* cloisonnable, des espaces de restauration, des commerces, des locaux techniques et des locaux à vélo. Cent treize places de stationnement complètent ces services.

Esset Property Management, gestionnaire de l'immeuble, a assuré la maîtrise d'ouvrage déléguée de la maquette BIM exploitation, réalisée par l'AMO BIM in Motion, qui a adapté la maquette d'origine à sa nouvelle fonction :

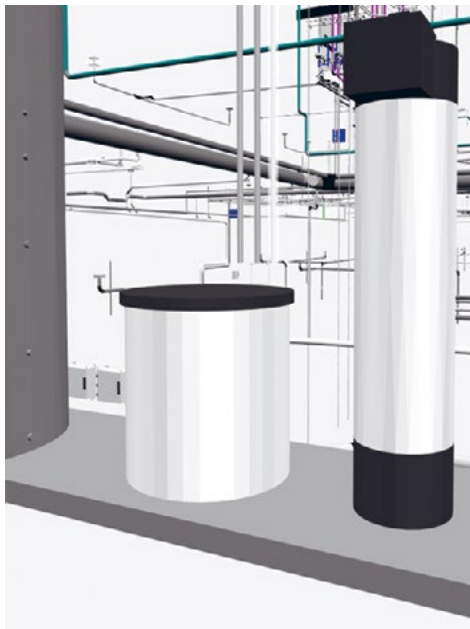
- modélisation réalisée sur Revit à partir des DOE (Archi/CVC/ELEC/Plomberie) et des plans DWG,
- fonctionnement en full web.

Une solution BIM adaptée à l'exploitation du site

Les fonctionnalités proposées par la solution BIM répondent aux besoins spécifiques des clients en phase d'exploitation. Tous les partenaires sont associés pour y intégrer les données de leurs propres applications métiers. Le BIM exploitation Tempo propose ainsi :

- une plateforme de Property Management développée spécifiquement pour le projet, avec :
 - une interface fournisseurs : OS et gestion de fournisseurs,
 - une interface de gestion des contrats,
 - une interface de signalement des incidents des occupants,
- une plateforme de Facility Management, Veolys,
- une plateforme économiste, avec le plugin BIMeco intégré à BIMdata.io,
- une plateforme réglementaire, Rapsotec développée par Socotec.





BIM Tempo, remarqué et primé

La qualité du travail effectué par tous les partenaires investis dans le projet et les équipes d'Esset Property Management a été remarquée par la profession. En 2017, BIM Tempo est ainsi lauréat du plan de transition numérique du bâtiment (PTNB), un appel à projets pour développer à partir d'opération réelles l'usage de maquette BIM en phase d'exploitation. En 2018, le projet est nominé dans la catégorie « exploitation-maintenance » aux BIM d'Or, trophée qui récompense chaque année les meilleurs projets BIM.

« Nous savons aujourd'hui que 75 % de la chaîne de valeur est enregistrée après la réception de l'ouvrage. Il apparaît donc important pour le PTNB d'approfondir les réflexions BIM sur les phases post livraisons. »



Acteur de référence de la gestion de patrimoine immobilier, Esset Property Management intervient sur toutes les classes d'actifs et gère 12 millions de m² en immobilier d'entreprise et 20 000 lots en résidentiel.

Nos équipes apportent une réponse sur mesure à vos besoins, en alliant expertise et réactivité : gestion locative, gestion technique, assistance à la commercialisation, développement durable, audits techniques, gestion des risques, maîtrise d'ouvrage déléguée, gestion de copropriété tertiaire, gestion de RIE.

Esset Property Management est votre partenaire de confiance au quotidien pour valoriser votre patrimoine immobilier.

**VOUS SOUHAITEZ
EN SAVOIR PLUS
SUR NOS SERVICES ?**

bim@eset-pm.com

eset-pm.com



eset
Property Management