

L'Université Numérique d'Aquitaine a paramétré la solution Alfa de manière à gérer les plans, les opérations de maintenance préventive, les contrôles réglementaires, les énergies et les fluides.

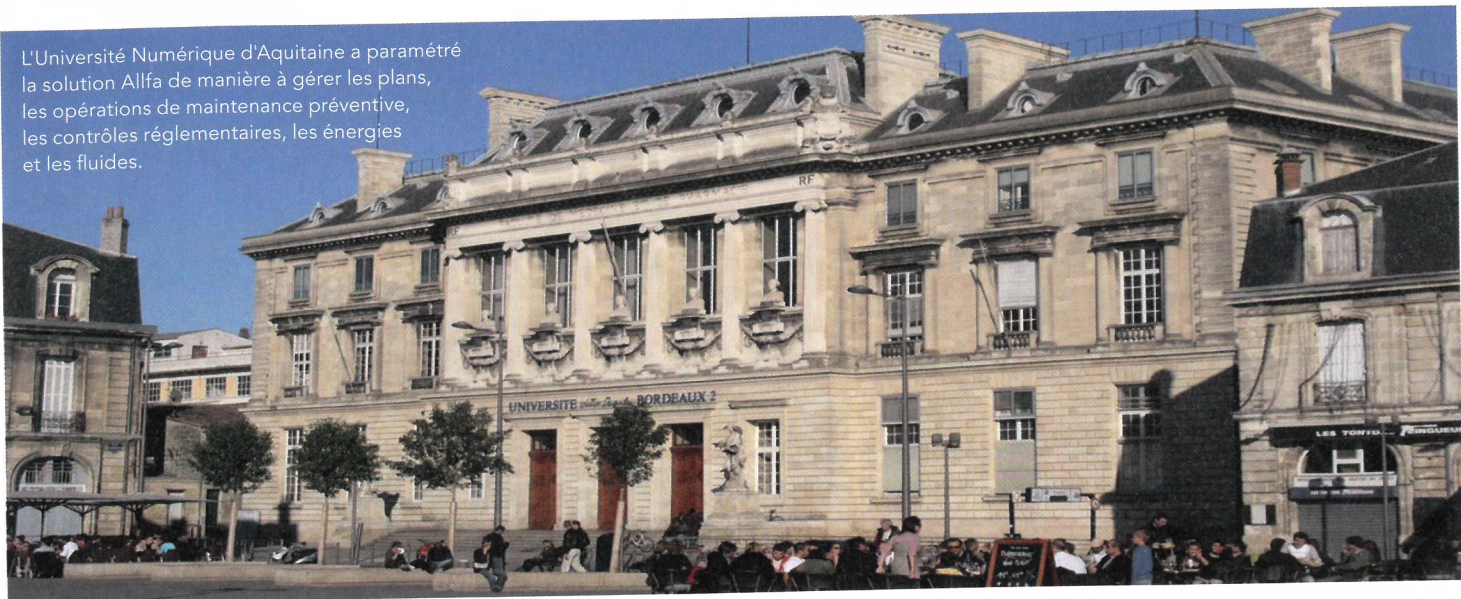


Photo : Christophe Finot

Numériser son patrimoine immobilier pour mieux le maîtriser

À partir du moment où les données patrimoniales sont organisées et décrites au sein d'un référentiel, l'exploitant peut optimiser la gestion de ses bâtiments, leur maintenance, les aspects environnementaux et réglementaires, y compris le risque amiante.

Au fur et à mesure qu'il vieillit, un patrimoine immobilier pose des problématiques de plus en plus complexes et coûteuses pour ceux qui sont chargés de le gérer. Au bout de 10, 20 ou 30 ans, il est parfois difficile de connaître l'affectation exacte d'un espace. Un équipement tombe soudainement en panne, mais il est impossible de retrouver ses caractéristiques, les consignes de maintenance le concernant ou l'identité de la société qui l'a fabriqué. Conscient de la nécessité d'améliorer le suivi de leurs biens, de plus en plus de services immobiliers, services généraux, services techniques s'équipent d'outils permettant d'informatiser leur gestion.

Un outil d'aide à la décision

Premier organisme français de formation professionnelle qualifiante pour adultes, l'Afpa (Association nationale pour la formation professionnelle des adultes) était dans ce cas en 2011. Organisée à partir de fichiers Excel, la gestion de l'imposant patrimoine immobilier (400 sites, 2,2 millions de mètres carrés) montrait ses limites. Afin de la rationaliser, l'organisme lance

un appel d'offres et retient la société Nemetschek. Après réalisation d'une base de données décrivant, site par site et service par service, les caractéristiques des bâtiments et équipements (leur « carte d'identité » et leur « carnet de santé »), l'éditeur met en œuvre sa plateforme Alfa Web de gestion de patrimoine. Cette solution opérationnelle depuis 2012 satisfait Yves Le Sech, chef de projet Informatisation de la gestion de patrimoine au sein de la direction des systèmes d'information : « Grâce à cette solution, il est facile de naviguer dans la base documentaire et de retrouver une information, un plan ou une photo. » Il en résulte une meilleure maîtrise de l'ensemble du patrimoine immobilier : « Comme chaque zone est qualifiée, on cerne très précisément la vocation et les moyens techniques de chacun de nos 400 sites. » La solution constitue un véritable outil d'aide à la décision : « Il est facile d'évaluer les besoins en matière d'entretien, de maintenance ou de sécurité et d'environnement. » Comme il est possible de connaître en permanence la vocation précise de chaque bâtiment (tertiaire ou industriel ? Aménageable ou pas ?), l'Afpa utilise régulièrement la plateforme pour optimiser l'affectation géographique de ses milliers de stagiaires.

Des usages qui varient selon les utilisateurs

À partir du moment où les données sont organisées et décrites au sein du référentiel, l'utilisateur dispose de nombreuses opportunités d'usages. Il peut gérer des informations techniques, administratives, économiques, réglementaires, environnementales, etc., et ce sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments et équipements. Sur son site industriel de Bordes, Safran-Turbomeca utilise la solution pour gérer les informations administratives et techniques relatives à une centaine de bâtiments, parkings, voiries, espaces verts, représentant 80000 m² de bâti sur plus de 310000 m² de terrain. Le groupe l'utilise aussi pour planifier des déménagements et inventorier des équipements avec suivi



Doc. : Nemetschek

réglementaire. La Région Paca met actuellement en œuvre la solution afin d'optimiser la gestion prévisionnelle de l'imposant parc immobilier que représentent les 174 lycées qu'elle a en charge.

Un moyen de gérer le risque amiante

Alfa étant une solution paramétrable, les utilisateurs l'adaptent et la font évoluer selon leurs besoins. Ainsi, l'Afpa l'a paramétrée de manière à évaluer le risque « santé/sécurité » et donc à mieux définir les actions préventives à mettre en place. Le nouvel hôpital d'Orléans l'a personnalisée de façon à gérer les surfaces et équipements par unité fonctionnelle, mais aussi pour localiser les occupants, gérer les DOE (dossiers des ouvrages exécutés), les demandes d'interventions techniques, les inventaires... et l'ensemble des clés ! L'Université Numérique d'Aquitaine l'a personnalisée de manière à gérer les plans, les opérations de maintenance préventive, les contrôles réglementaires, les énergies et les fluides. Prochaine étape : la gestion de la fonction hygiène/sécurité, les obligations réglementaires et les sinistres. La solution permettant de maîtriser l'affectation du patrimoine en terme d'usages et d'occupants, certaines entreprises la paramètrent de manière à effectuer le suivi et la gestion, en temps réel, du risque amiante. « À partir du moment où les données concernant l'amiante sont entrées dans le référentiel, explique Yves Le Sech, il devient possible de diagnostiquer très précisément sa présence et la manière dont elle évolue. » L'exploitant peut effectuer cette approche bâtiment par bâtiment, équipement par équipement. Chaque fois, il peut savoir où elle se situe, quelle quantité elle représente, comment elle évolue. Il peut évaluer le coût des opérations de dépollution, retrouver les personnes ayant été soumises au risque et durant quelles périodes. Et si l'amiante a été retirée, on peut savoir qui l'a fait et quand. L'entreprise bénéficie ainsi d'un véritable « tableau de bord » permettant d'effectuer un suivi efficace du risque amiante.

↑ L'hôpital d'Orléans utilise l'informatique pour localiser les occupants, gérer les dossiers des ouvrages exécutés, les demandes d'interventions techniques et les clés !

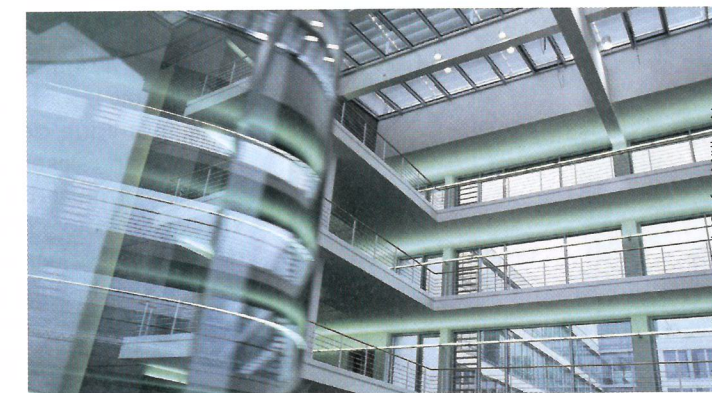


Photo : Nemetschek / Stefan Müller Naumann

↑ L'exploitant peut effectuer l'approche patrimoniale bâtiment par bâtiment, équipement par équipement.

Une grande liberté dans l'organisation des données

Conçue de manière à s'adapter à tous les bâtiments, la solution Alfa offre une grande liberté dans l'organisation et la description du patrimoine à gérer. Elle permet de générer des états et rapports basés sur les informations patrimoniales (données, documents, photos, plans) puis de les enregistrer, de les consulter et de les exporter à tout moment. C'est un moyen de maîtriser l'exploitation et l'utilisation des biens et donc de préserver leur valeur à long terme. Grâce à son architecture Full Web, la solution s'intègre à tout type d'environnement informatique. On peut la compléter par des modules additionnels répondant à des besoins spécifiques (workflows, déménagements, gestion des clés...).