

LA DÉMARCHE DE BIM GESTION :

Un véritable levier d'évolution
des métiers et des processus



**Témoignage d'Isabelle David,
Responsable du Système d'information d'OPHEA**

OPHEA a entamé un véritable tournant digital qui se traduit par une transformation de ses processus et de ses métiers. Retour sur l'un de ses projets majeurs : le BIM gestion, avec l'accompagnement d'Aareon et de Labeo.

LE CONTEXTE : UN PROJET ANCRÉ DANS LA STRATÉGIE DIGITALE D'OPHEA

Engagé depuis 2017 dans un plan stratégique d'entreprise centré sur le digital, le bailleur social OPHEA a adopté un certain nombre de mesures pour ancrer sa transformation digitale.

Ces mesures visent à améliorer plusieurs axes tels que la relation client, la relation de proximité et la maintenance sur le terrain, ou encore la gestion du patrimoine.

« L'objectif de cette stratégie digitale est de répondre aux enjeux de qualité de service, de transformation des métiers et de transversalité entre les différentes fonctions de l'entreprise » souligne Mme David

En partenariat avec Aareon, OPHEA s'est notamment doté d'un Portail locataire, une solution moderne et sécurisée qui offre aux résidents une meilleure réactivité et plus d'autonomie, et optimise ainsi la qualité de service rendu. OPHEA déploie en parallèle d'autres solutions telles que les Etats des lieux mobiles, un véritable atout pour le personnel sur le terrain, et le BIM Gestion qui permet d'optimiser la connaissance et la gestion du patrimoine et sur lequel nous faisons un focus particulier.

LES ENJEUX DU PROJET DE BIM GESTION

Le BIM (Building Information Modeling) repose sur une technologie et des méthodes de travail qui permettent de modéliser un bâtiment et partager des informations fiables tout au long de sa durée de vie, et ce au travers d'une maquette numérique qui contient des données intelligentes et structurées.

OPHEA a décidé de se lancer dans un projet de BIM Gestion pour répondre à 4 objectifs majeurs :

Réduire les coûts de gestion technique et d'entretien du patrimoine

La connaissance numérique du patrimoine permet en effet :

- de **calculer au plus juste** et de façon nettement plus rapide le budget d'intervention et de réhabilitation grâce à des données exactes
- de **baisser les coûts** grâce à une vision globale du patrimoine qui permet d'optimiser les investissements, les interventions et les dépenses techniques, les marchés étant passés à plus grande échelle
- de **répondre plus facilement aux obligations réglementaires**
- de **suivre l'exploitation et la performance technique du parc**

In fine, cela permet de dégager des marges de manœuvre pour réinvestir dans de nouveaux projets de rénovation, réhabilitation ou construction.



En lien avec le premier objectif, la connaissance numérique du patrimoine permet de **maîtriser la programmation des interventions techniques** (travaux et entretien) à effectuer. Grâce à elle, il est possible de **suivre toute l'évolution du bâtiment dans le temps**. Le patrimoine est modélisé, on peut comparer les différents matériaux de construction et composants qui ont été utilisés, définir s'ils ont convenu dans le temps ou non, et anticiper le vieillissement du patrimoine.

Travailler sur la qualité de service

Connaitre son patrimoine et partager cette connaissance auprès des différents métiers va permettre de **créer de la valeur pour l'ensemble des parties prenantes et pour le client in fine**. On valorise le patrimoine dès sa commercialisation, le savoir-faire des métiers est mis en valeur.

« Ainsi dans le cadre du projet d'innovation Inside Rénov, nous réfléchissons à rendre accessible à nos clients la maquette numérique pour une meilleure compréhension et collaboration autour du projet de rénovation. La maquette numérique présente également un intérêt lors de la commercialisation de nos logements, actuellement nous réalisons en automatique la fiche commerciale du logement. » complète Mme David

Favoriser la transversalité

Dans le pilotage de la stratégie patrimoniale. La démarche de connaissance numérique du patrimoine entraîne une nouvelle façon de travailler pour les différents métiers :

les relations entre les services sont développées et encouragées, les processus métier, les procédures et les pratiques sont transformés et optimisés afin de gagner en efficacité et en productivité, avec pour but final de les homogénéiser et de les généraliser pour que l'ensemble des acteurs puissent travailler autour d'un référentiel unique de données patrimoniales.

LA NUMÉRISATION DU PATRIMOINE AVEC AAREON ET LABEO

OPHEA a fait appel à Aareon et à son partenaire Labeo pour mettre en place la connaissance numérique du patrimoine. Labeo, avec sa solution Abyla, vectorise l'ensemble du patrimoine sur plans et les retranscrit dans une base de données. Un connecteur, développé par Aareon, vient ensuite automatiquement alimenter l'ERP et mettre à jour le patrimoine. Les plans sont alors visibles directement sur l'ERP, indiquant des mètres exacts, ce qui constitue une amélioration significative de la connaissance du patrimoine.

« L'accompagnement des équipes Aareon a été très bénéfique tout au long du projet : elles ont été disponibles et à l'écoute. Il y a eu un excellent relai entre le consultant et les équipes techniques d'Aareon sur les besoins métiers d'OPHEA, et des bailleurs sociaux plus généralement. Cela a permis une belle coordination et une compréhension des besoins afin d'apporter des réponses adaptées. Du côté de Labeo, le retour sur la collaboration est également très positif : nous avons travaillé avec des équipes toujours prêtes à collaborer et à répondre à nos besoins, que ce soit au niveau des développements ou des requêtes » témoigne Mme David



UN VÉRITABLE PROJET D'ENTREPRISE QUI RÉVOLUTIONNE LES MÉTHODES DE TRAVAIL

La totalité du patrimoine d'OPHEA est désormais numérisé et vectorisé, il reste des dernières levées et mises en conformité à effectuer principalement sur des commerces et locaux divers qui ont évolué. L'ensemble des équipes va dorénavant travailler avec la nouvelle méthode de BIM Gestion, sur laquelle elles sont actuellement formées.

Mme David complète
 « Le BIM Gestion alimente l'ensemble des métiers, tout le monde est concerné par ce projet. Pour la Direction des Systèmes d'Information, garante de la transversalité, il y a une véritable évolution dans la relation avec les différents collaborateurs : la DSI est désormais perçue plus proche des besoins des métiers et de la stratégie d'OPHEA et n'est plus sollicitée uniquement pour des interventions techniques. Avec la démarche de BIM Gestion, on vit une véritable réorganisation des métiers, on s'interroge et on repense les méthodes de travail. Tous les collaborateurs peuvent développer leurs compétences, partager et accéder à l'information. Chaque salarié devient un acteur clé et est valorisé. Cette démarche est un formidable levier d'évolution pour les processus et de montée en compétences pour les collaborateurs. Elle permet en outre d'avoir une vision globale en lien avec la réalité technique et rend les décisions à prendre plus faciles. Avec le BIM, c'est la gestion du cycle complet du patrimoine qui est optimisée ».

LES PERSPECTIVES

La mise en place du BIM Gestion constitue une étape importante dans la stratégie digitale d'OPHEA qui se poursuit au travers de nouveaux projets complémentaires :

« Pour poursuivre notre transformation digitale, nous avons pour ambition de mettre en place prochainement un **extranet fournisseur** afin de faciliter les échanges et la transversalité avec nos différents prestataires. Nous allons également mettre en place la **mise à jour automatisée du patrimoine** par les commandes, en lien avec les travaux d'entretien courant, qui permettra grâce à la connaissance du patrimoine d'avoir les mètres exacts et de prévoir en conséquence un budget beaucoup plus juste sur les travaux à mener. Nous souhaitons également répondre aux obligations réglementaires avec le **module Amiante** proposé par Labeo, qui permet d'intégrer cette information à l'ensemble du patrimoine et répond aux enjeux de sécurité des locataires et des collaborateurs. » conclut Mme David



A PROPOS D'OPHEA

CUS Habitat, devenu officiellement OPHEA en 2019, est l'Office Public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg qui gère plus de 20 000 logements répartis sur 19 communes de l'Eurométropole de Strasbourg. L'organisme loge 52 000 locataires et emploie 440 salariés pour mener à bien ses missions et les objectifs qu'il s'est fixés :

- Répondre aux besoins des locataires
- Entretien et réhabiliter le patrimoine
- Développer et renouveler l'offre de logements
- Maîtriser les charges
- Être une entreprise éco-responsable



A PROPOS DE LABEO

Labeo est une société d'ingénierie informatique française, qui propose des solutions innovantes et performantes pour la gestion technique des patrimoines immobiliers. Labeo fait partie du groupe La FoncièreNumérique.

Avec sa solution Abyla, Labeo maîtrise parfaitement le BIM de gestion depuis plus de 25 ans. Ce progiciel est organisé autour de la description physique du patrimoine et couvre l'ensemble des besoins des bailleurs.

Abyla est un référentiel patrimonial unique en France qui gère simultanément 3 types d'informations : alphanumérique, graphique objet interactif et documentaire.

Labeo propose également une large gamme de service d'accompagnement.



A PROPOS D'AAREON

Leader français des systèmes d'information et solutions digitales spécialisés dans la gestion immobilière et plus particulièrement dans l'habitat social, Aareon France accompagne depuis plus de 35 ans les bailleurs sociaux dans leur transformation digitale. Aareon offre une gamme complète de solutions qui fluidifient les processus et les interactions au cœur de l'habitat :

- Des ERP qui couvrent l'ensemble des processus métiers
- Des solutions digitales s'intégrant aux ERP et qui permettent de gérer l'ensemble de l'écosystème des bailleurs (relation clients, fournisseurs, personnel sur le terrain, patrimoine immobilier)
- Des solutions décisionnelles pour un meilleur pilotage de l'activité

