

Pourquoi l'exploitation numérique des bâtiments sociaux est-elle nécessaire ?

Le logement social, représentant à lui seul plus de 13,5 % des logements en France, est au cœur des enjeux d'évolution. L'environnement actuel oblige les bailleurs à se réinventer et chercher de nouvelles solutions qui doivent s'adresser à tous les publics, particulièrement les plus démunis et ce avec des ressources budgétaires resserrées.

L'habitat social doit faire face à de nombreux enjeux et défis qu'ils soient d'ordre économique,

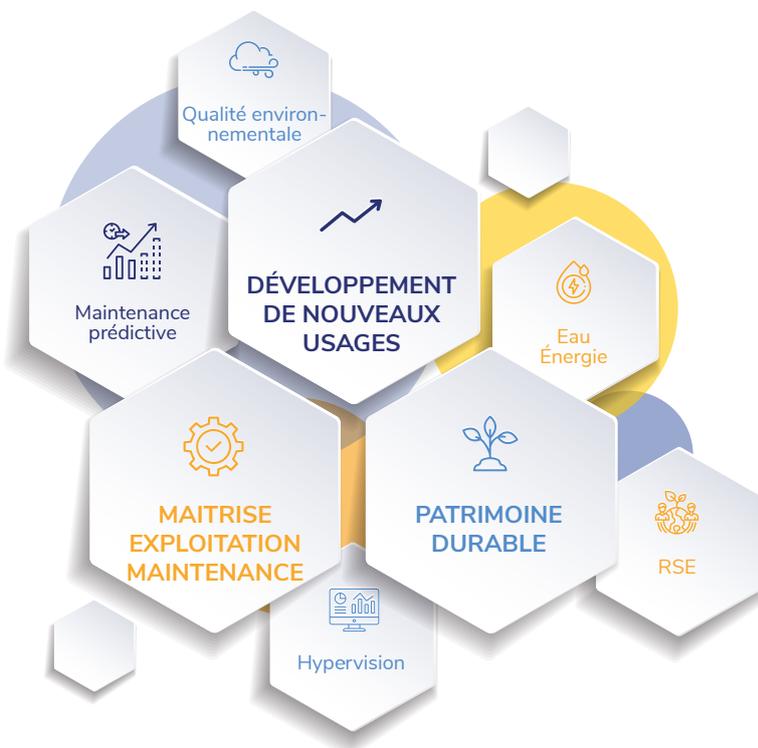
patrimonial, sociétal ou énergétique. Une démarche de transformation digitale permet une action renouvelée - plus réactive, qualitative et répondant mieux aux nouveaux enjeux tels que le maintien de la valeur patrimoniale, l'optimisation des coûts de maintenance, la performance énergétique, le confort des occupants et la lutte contre la précarité énergétique.

Le bâtiment au cœur de l'efficacité d'exploitation et de la satisfaction client

Hxperience, spécialiste de la transformation numérique des métiers de l'exploitation et de l'usage des bâtiments a développé la plateforme SMATI afin de collecter et analyser les données issues du bâtiment. La pluridisciplinarité de l'application permet de suivre de multiples paramètres de maintenance et d'exploitation.

L'application SMATI Bailleurs a été créée à partir de notre expérience avec des acteurs du logement social. Notre proposition a pour but d'accompagner les bailleurs sur trois objectifs principaux :

- Maîtriser le coût et la qualité de service de maintenance / exploitation des bâtiments.
- Mesurer et améliorer les performances environnementales d'un parc immobilier.
- Proposer des nouveaux services aux occupants autour du confort et de la santé.



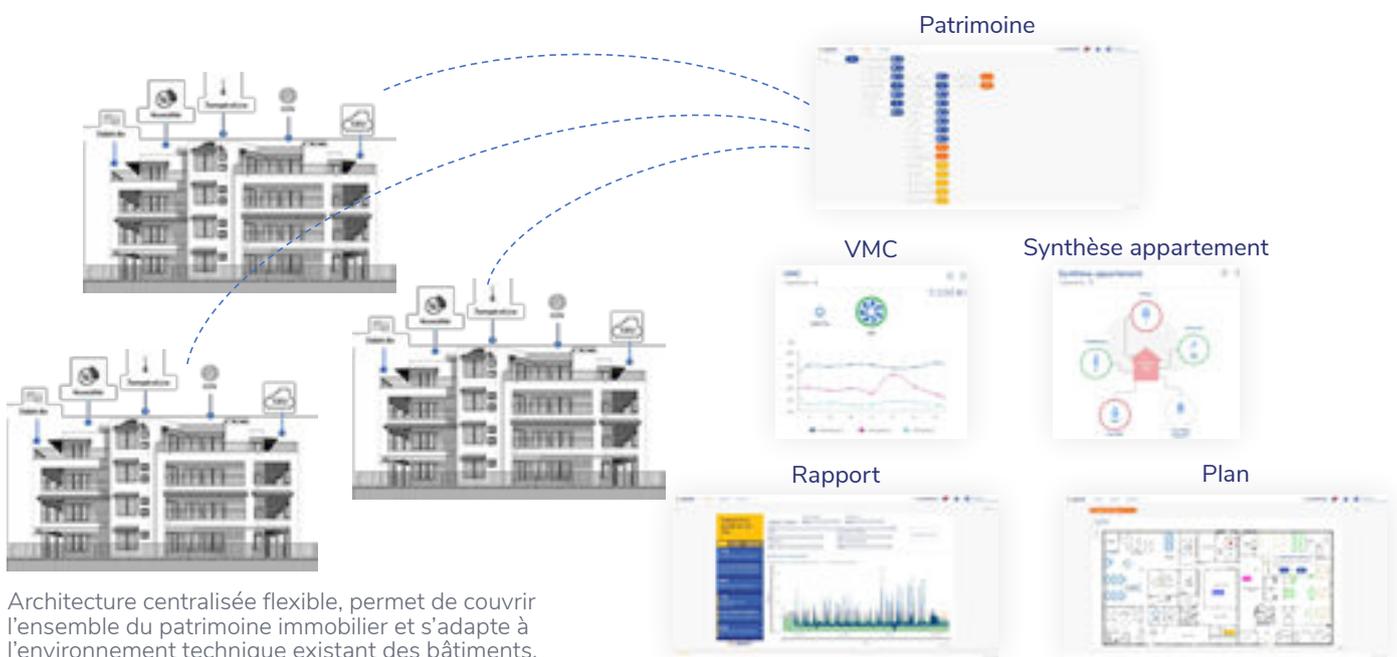
La montée des enjeux sanitaires et environnementaux a un profond impact économique et social sur toute l'industrie du logement y compris le logement social. Les attentes des divers acteurs des filières publiques, privées et locataires changent et nous sommes tous confrontés à de nouvelles méthodes de travail. La solution proposée prend donc toute sa part à la transformation numérique de la maintenance et de l'exploitation du bâtiment.

Grâce à une analyse métier avec des professionnels de la filière, nous avons identifiés 5 modules de service autour de l'exploitation et de la satisfaction client :

1. Hypervision des équipements pour une optimisation des coûts de maintenance.
2. Innovation avec des fonctions avancées de type maintenance prédictive.
3. Mesurer, comprendre et agir sur les consommations d'énergie et d'eau en fonction de l'activité des occupants.
4. Faciliter la collecte de données et le suivi d'indicateurs de performance RSE.
5. Proposer de nouveaux services environnementaux et sociaux.

Comment mieux exploiter le bâtiment grâce à SMATI ?

Le logiciel SMATI est un portail unique pour tous vos bâtiments, il permet de surveiller et de contrôler plusieurs bâtiments, quels que soient les installations existantes.



Les technologies des objets connectés et du traitement de données permettent aujourd'hui de répondre de manière simple, économique pour accompagner les exploitants dans la collecte et l'analyse des données et ce quelle que soit la configuration de leur patrimoine.

1. HYPERVISION

L'hyperviseur, simplifie et optimise les processus et workflows couramment utilisés. En soulageant les équipes opérationnelles des tâches chronophages il permet de rationaliser les ressources, d'augmenter la taille du périmètre à superviser et de déployer de nouveaux services.

Voici les principales fonctionnalités proposées par l'hyperviseur Hxperience :

- Création d'un patrimoine à l'image du client.
- Contextualisation des données dans le patrimoine.
- Visualisation des données sous divers formats (graphe, carte, synoptique...).
- Rapport de maintenance pour une analyse globale du taux de disponibilité des équipements.

Principales fonctionnalités

- Alertes multi-critères
- Notifications par e-mail, SMS ou GMAO
- Commande / contrôle vers des actionneurs ou machines (ex : chaudière, GTB/C...)
- Gestion des utilisateurs et accès au périmètre en fonction des rôles
- Plan d'action
- Calcul d'indicateurs
- Edition de rapports Analytics à la demande

Champs d'application

- Chauffage
- Eau chaude sanitaire
- CTA
- Skydome
- Pompe de relevage
- Chambre froide

2. MAINTENANCE PRÉDICTIVE

Aujourd'hui chez Hxperience, grâce aux travaux de recherche de notre pôle R&D, nous avons pu mettre en place divers modèles d'intelligence artificielle permettant de réaliser plusieurs tâches allant de la détection d'anomalies à la maintenance prédictive. Toutes ces tâches se déclinent en différents cas d'usages applicables sur différents types de machines telles que : les centrales de traitement d'air (CTA), les ventilations mécaniques contrôlées (VMC), les chaudières ou encore les compteurs d'eau.

Cela permet au client d'être alerté suffisamment à l'avance, d'une éventuelle panne d'équipement, afin d'anticiper cette dernière en réglant le problème sans causer d'arrêt de production.

La notification comprend le temps restant avant la survenue de la panne et sa probabilité d'occurrence.

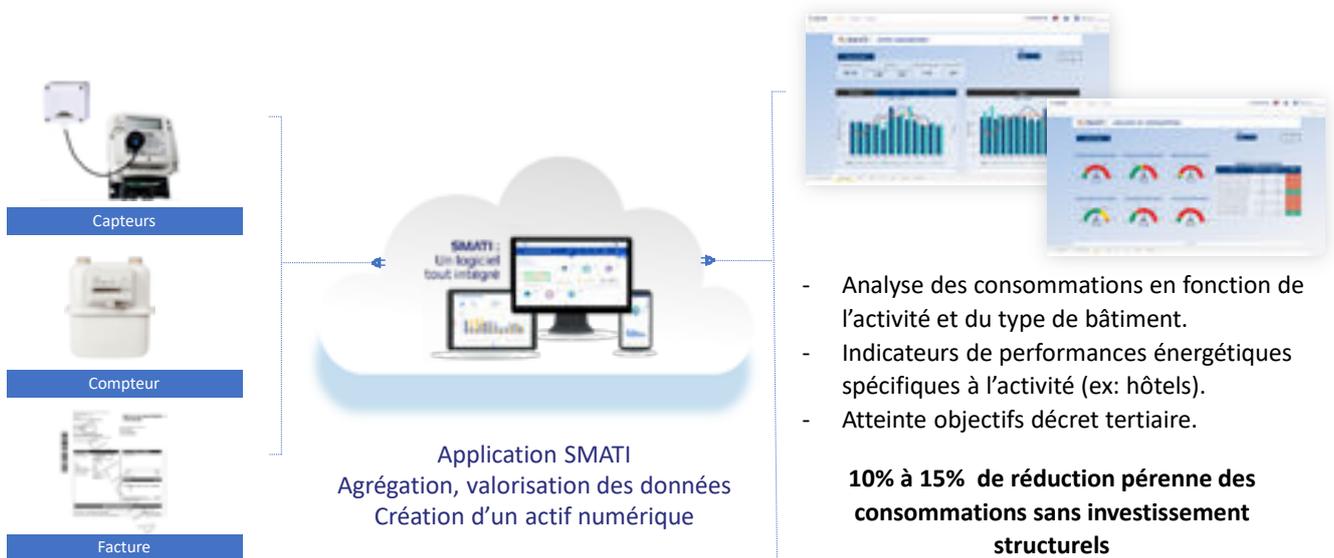
Voici un exemple de rapport de maintenance prédictive de VMC et de CTA :



3. MODULE DE SERVICE : LE SUIVI DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET D'EAU

L'équilibre entre performance énergétique et satisfaction client tient à la fois aux pratiques des clients et aux usages adéquats des équipements. Pour conjuguer les deux, il faut être capable de comprendre puis d'analyser avec précision les consommations pour chaque usage du bâtiment afin de détecter les pistes d'amélioration, d'identifier les actions correctives et de mesurer leur impact. À partir des données collectées, l'analyse des consommations associées aux différents usages permet de dresser une cartographie complète Eau/Energie.

La lecture de factures, des données des fournisseurs d'énergie ou encore l'utilisation de capteurs de sous-comptage, nous permettent d'atteindre plusieurs objectifs.



Nous vous proposons d'aborder l'exploitation de vos établissements par le prisme de l'eau et de l'énergie. En effet, le suivi des consommations vous renseigne sur la qualité de vos processus et vous permet de les améliorer. Nous avons développé un ensemble d'indicateurs de performance par usage spécifiquement pour les bailleurs. Toutes les consommations mesurées sont ainsi corrélées avec votre activité. Il vous sera ainsi possible d'identifier les ajustements nécessaires par usage (cuisine, hébergement, etc.) afin de mettre en place un plan d'action pour optimiser vos processus métier et réduire vos consommations.

Pour vous assurer de tenir vos objectifs dans la durée, notre application SMATI intègre des algorithmes d'analyse de la performance. Nous personnalisons les indicateurs dans un tableau de bord sur mesure qui s'intègre aux outils existants. Grâce à la modélisation des données, l'application SMATI vous procurera un outil unique avec des rapports contextuels.

4. MODULE DE SERVICE : PILOTAGE RSE

Motivé par une pression réglementaire de plus en plus forte, un intérêt croissant des parties prenantes (locataires, investisseurs, citoyens, salariés, élus...) et de cohérence de la chaîne de valeur des différents acteurs de l'immobilier la gestion de la RSE s'impose au sein des entreprises.

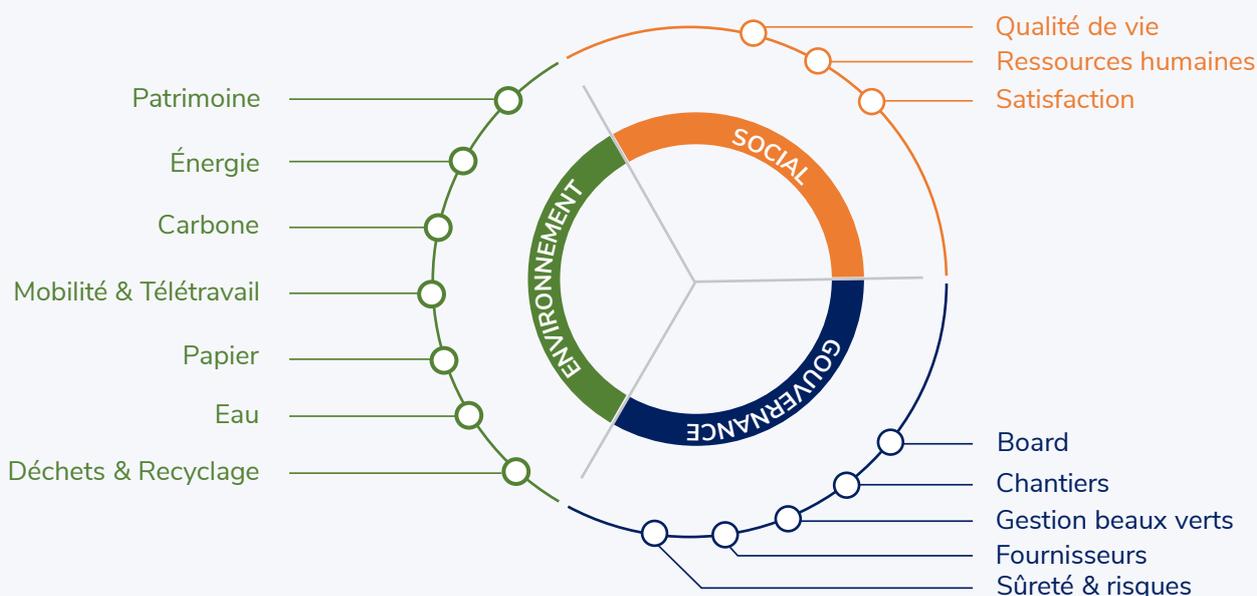
Mettre en œuvre une politique RSE c'est tout d'abord être en mesure de collecter des données et de mesurer la performance face à des objectifs pré définis. Hxperience propose une solution efficace, simple et économique pour accéder à l'ensemble de ses informations et prendre les bonnes décisions. À partir des objectifs définis par le management, Hxperience identifiera l'ensemble des données nécessaires ainsi que les indicateurs de performance associés.

L'application SMATI collectera l'ensemble des

données à partir de sources diverses comme des fichiers, des API avec des outils IT existants ou des capteurs. Dans un premier temps SMATI, simplifie et optimise les processus et workflows couramment utilisés. En soulageant les équipes opérationnelles des tâches de base et souvent chronophages, SMATI permet de rationaliser les ressources nécessaires à la collecte de données.

La déclinaison RSE de SMATI a donc pour objectif de faciliter la gestion et le pilotage d'une démarche RSE. Elle s'articule autour des trois thèmes Environnement, Social et Gouvernance.

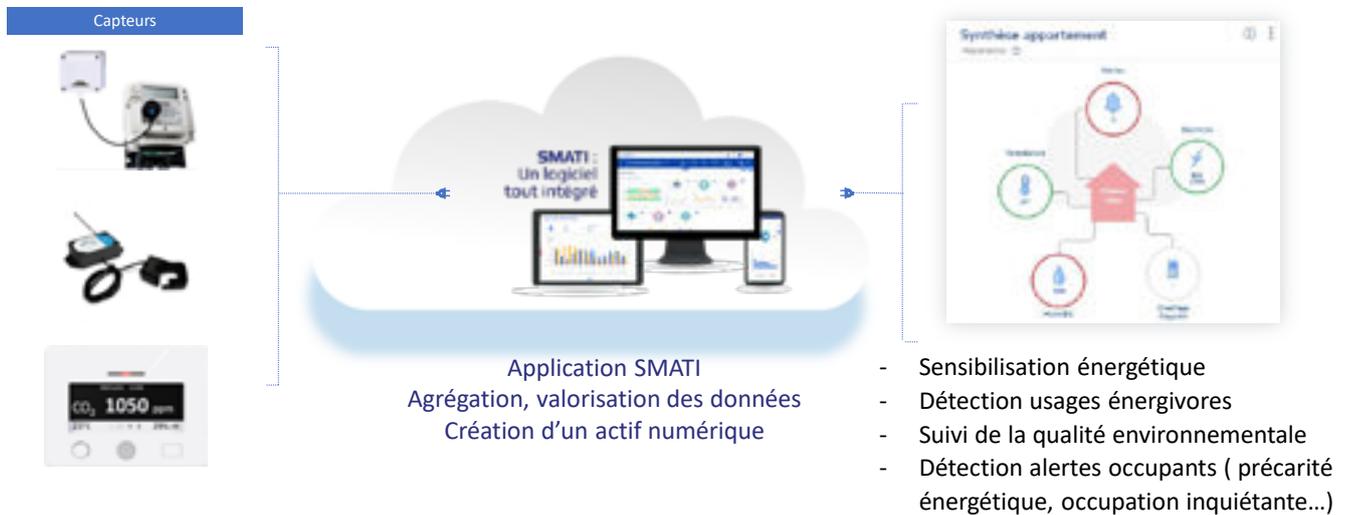
Sur la base de divers modèles génériques comme la norme 26000 ou B Corp par exemple ou sectoriel comme les travaux de l'OID ou de la déclinaison ISR immobilière, Hxperience a créé une solution de collecte et d'analyse regroupant 150 paramètres dans les 15 domaines suivants :



Le périmètre proposé est en constante évolution, il repose sur la collecte et l'analyse de données depuis trois sources principales fichiers, API et capteurs. Ces données sont collectées automatiquement sur notre plateforme SMATI avant d'être exploitées dans des rapports et plans d'action.

5. MODULE DE SERVICE : NOUVEAUX SERVICES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX

Grâce aux travaux de recherche de notre pôle R&D, nous avons pu mettre en place divers modèles d'intelligence artificielle permettant de réaliser plusieurs tâches. Toutes ces tâches se déclinent en différents cas d'usages autour des occupants comme la qualité environnementale, la sensibilisation énergétique, la détection d'usages énergivores, de la précarité énergétique et de présence inquiétante.



Ces divers services peuvent être directement utilisés par l'exploitant, mis à disposition des occupants via des panneaux d'information ou par des applications tierces.

Que pouvez-vous attendre de SMATI pour vos logements ?

Une solution éprouvée dans de nombreux bailleurs qui s'adapte à votre environnement sans investissements d'infrastructure :

- Connaître l'état opérationnel des bâtiments en temps réel pour un pilotage optimal des sous-traitants et une meilleure qualité de service pour les occupants.
- Optimiser votre budget avec une réduction de vos consommations d'eau et d'énergie.
- Proposer de nouveaux services aux résidents.
- Mettre en œuvre et piloter une politique pour le bâtiment durable.

