

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

Le secteur de l'immobilier tertiaire a été profondément marqué par la crise sanitaire depuis près de deux ans. Comme dans beaucoup d'autres secteurs économiques, les effets de la Covid-19 constituent un accélérateur de tendances déjà présentes au cours des dernières années parmi lesquelles la pérennisation du télétravail, mais également la reconnaissance du bureau comme lieu de travail collectif. Les scénarios d'occupation se voient donc bouleversés avec des surfaces adaptées aux nouvelles jauges prévisionnelles ainsi qu'aux usages connexes et nouveaux attendus par les utilisateurs.

La crise sanitaire a également renforcé les attentes des collaborateurs en termes de santé et de bien-être. Elles relèvent de la responsabilité de l'employeur et concernent en priorité la qualité de l'air, la modularité des espaces de travail, l'adaptabilité du mobilier de bureau, ou encore la présence de la nature et de lumière naturelle.

La prise de conscience écologique s'est également accélérée et l'immobilier de bureau joue par ailleurs un rôle central dans l'atteinte des objectifs RSE.

Ces tendances sont accompagnées par des changements réglementaires comme le Décret Tertiaire obligeant les propriétaires à engager des plans d'action d'efficacité énergétique. Il sera suivi du décret BACS qui prévoit d'équiper les bâtiments tertiaires de systèmes d'automatisation et de contrôle comme moyens qui permettront aux bâtiments tertiaires d'atteindre les objectifs d'efficacité énergétique.

Le bâtiment représente donc un levier de changement positif et durable qui favorise la santé, le bien-être, la productivité et la rétention de collaborateurs, et apporte des réponses à des parties prenantes plus nombreuses (clients, collectivités, investisseurs, partenaires...). Tous ces facteurs poussent à la mutation des modes d'exploitation et à l'adoption de nouvelles solutions numériques autour de la gestion des espaces, de la qualité de vie au travail et de la contribution de l'immobilier à la mise en œuvre d'une politique énergétique et plus largement de responsabilité sociale & environnementale (RSE).

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. Elle accompagne la gestion des bâtiments tertiaires sur trois thèmes de valeur

- La flexibilité & agilité des espaces.
- La qualité de vie au travail.
- La sobriété énergétique et suivi RSE.

La pluridisciplinarité de notre application permet de suivre de multiples paramètres de maintenance et d'exploitation. Le suivi des consommations énergétiques et d'eau par unité de production, l'usage et la qualité des espaces font partie des diverses solutions proposées.

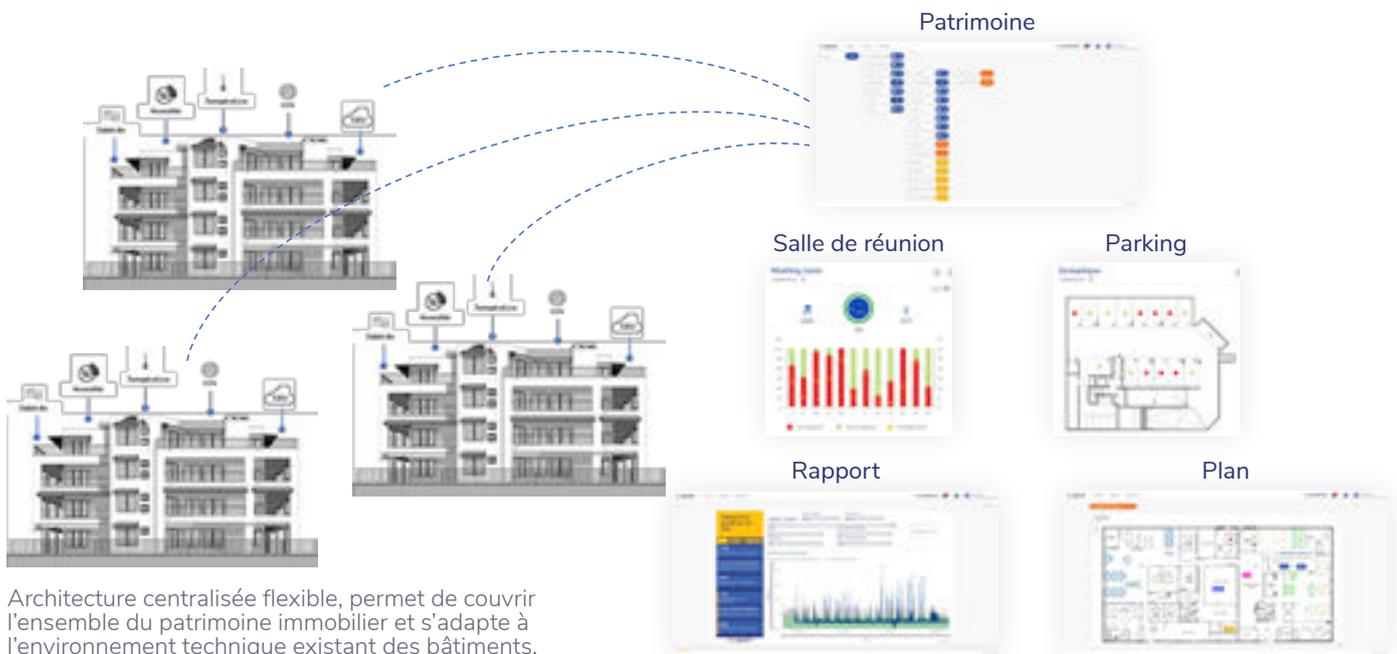


Nous avons identifié 4 modules de service autour de l'exploitation et de la satisfaction client :

1. Mesurer, comprendre et agir sur les consommations d'énergie et d'eau en fonction de l'activité des occupants.
2. Faciliter la collecte de données et le suivi d'indicateurs de performance RSE.
3. Suivre le confort et l'environnement sanitaire sur les divers services et espaces fréquentés par les usagés.
4. Mieux comprendre l'usage des espaces comme les salles de séminaire, ou encore le parking pour augmenter leur taux d'occupation et la rentabilité.

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.

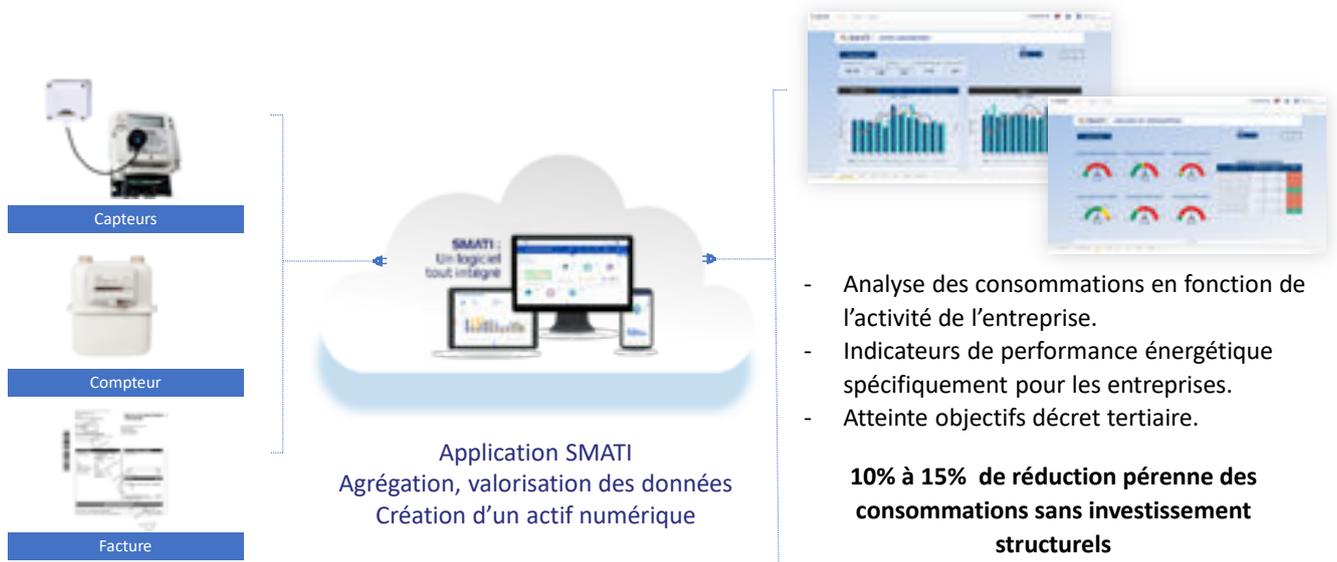


Les technologies des objets connectés et du traitement de données permettent aujourd'hui de répondre de manière simple, économique pour accompagner les exploitants dans la collecte et l'analyse des données et ce quelle que soit la configuration de leur patrimoine.

1. 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 bâtiments tertiaires. Vous analyserez l'ensemble de votre système de production pour appréhender les enjeux d'eau et d'énergie par hôtel. 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.

2. 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.

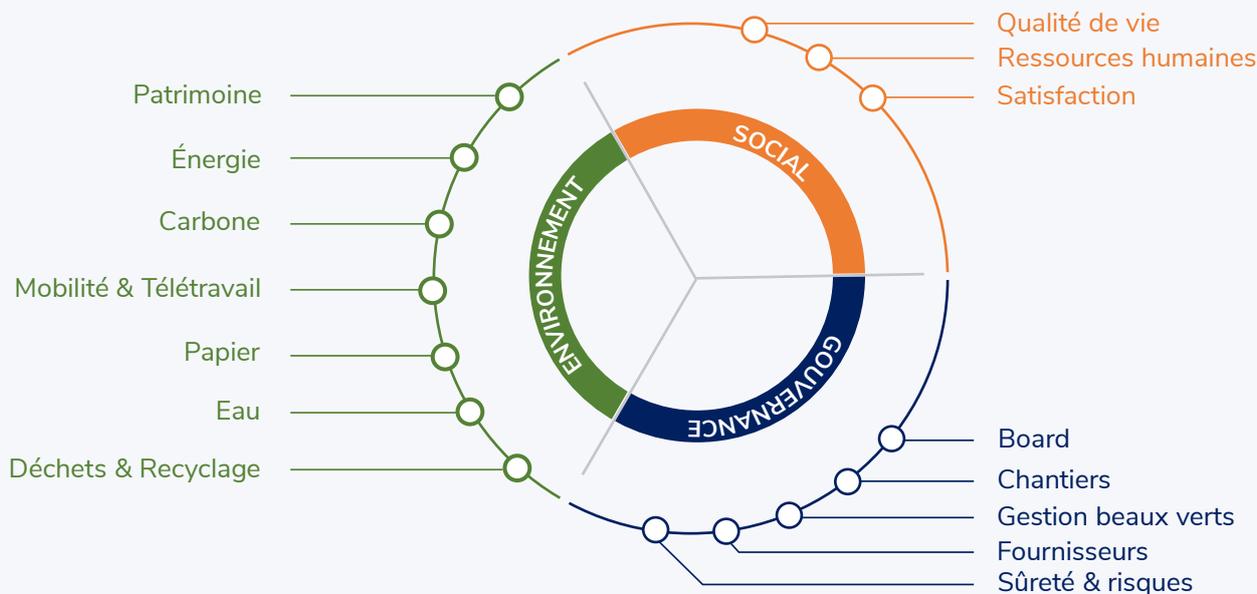
Mettre en œuvre une politique RSE c'est tout d'abord être en mesure de collecter des données et de mesurer la performance face à des objectifs pré définis. Hxperience propose une solution efficace, simple et économique pour accéder à l'ensemble de ses informations et prendre les bonnes décisions. À partir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

3. MODULE DE SERVICE : CONFORT ET SANTÉ DES OCCUPANTS

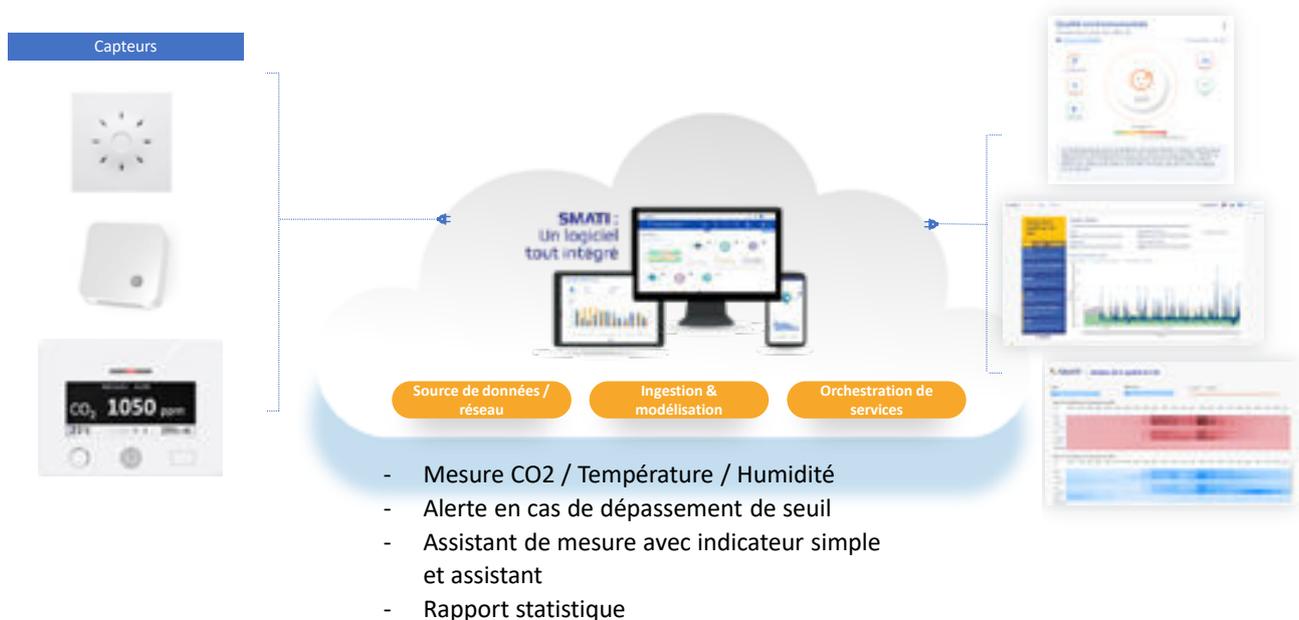
Le confort et la qualité de l'air intérieur font l'objet de préoccupations depuis plusieurs années et apparaissent aujourd'hui comme un enjeu majeur de santé publique. La qualité de l'air intérieur peut en effet limiter ou favoriser la transmission virale et l'émergence de symptômes (maux de tête, fatigue, irritation des yeux, du nez, de la gorge ou de la peau, vertiges, manifestations allergiques ou de l'asthme). Il est donc primordial de surveiller la qualité de l'environnement intérieur pour pouvoir détecter, voire anticiper la dégradation de l'environnement intérieur et assurer aux occupants les bonnes conditions de vie ou de travail.

L'application SMATI collecte les données, calcule des indicateurs agrégés et prodigue des conseils concernant les occupants et l'infrastructure du bâtiment. Le suivi de la qualité de l'environnement intérieur nécessite la mise en place de systèmes pour mesurer notamment le taux de CO₂, la température et l'humidité.

Hxperience travaille depuis plusieurs années avec de nombreux fournisseurs IoT et évalue régulièrement dans ses laboratoires la qualité des équipements disponibles sur le marché. Nous avons testé, sélectionné et pré-intégré sur notre plateforme plusieurs solutions de capteurs afin de répondre aux diverses exigences de nos clients.

La mesure seule ne permet pas à l'utilisateur d'identifier rapidement l'état de son environnement intérieur. Il est donc important de traduire les mesures de suivi par un indicateur visuel et facile d'interprétation même pour les non spécialistes. Hxperience vous propose un indicateur de qualité de l'air intérieur (IQAI) simple qui tient compte à la fois de la pollution de l'air, du confort thermique et pondère l'impact de chacun de ces aspects dans la perception du confort par les occupants.





4. MODULE DE SERVICE : SUIVI D'USAGE DES ESPACES

Un hôtel n'est pas un bâtiment comme les autres, c'est un véritable outil de production qui doit être équipé des meilleures technologies de communication, des agencements les mieux adaptés et des services les plus pertinents. Au-delà des mètres carrés, l'ensemble de ces prestations représentent un investissement significatif dont il convient de piloter la rentabilité effective. Une meilleure connaissance des habitudes clients signifie des espaces mieux utilisés et optimisés et moins de surfaces inoccupées.

Hxperience utilise des capteurs d'occupation de l'espace de travail qui permettent d'optimiser au maximum l'usage en fournissant des données précises sur l'occupation de vos espaces. Vous pouvez ainsi facilement identifier les espaces sous-utilisés.

La plateforme SMATI d'Hxperience associée à divers capteurs de présence vous permettra de suivre l'usage de vos espaces en temps réel. Les tableaux de bord disponibles permettront de visualiser l'ensemble des informations liées à chaque entité, et ainsi de :

- Connaître le nombre de personnes ou de véhicules dans un espace ou un parking.
- Visualiser les espaces les moins occupés sur un plan.
- Obtenir les taux d'occupation des places selon leur catégorie ou affectation.
- Définir des indicateurs tels que la densité, l'utilisation moyenne, les heures les plus fréquentes, etc.

Que pouvez-vous attendre de L'application SMATI ?

Une solution qui s'adaptera à l'environnement de vos clients pour :

- Une productivité accrue grâce à une meilleure qualité de vie au travail.
- Agir sur les usages énergivores pour réduire votre consommation énergétique.
- Mettre en œuvre une politique RSE à moindre coût et contributrice aux résultats de votre entreprise.
- Savoir comment sont utilisés vos locaux pour les ajuster au plus juste et plus facilement accompagner vos changements d'organisation.