



Explorer le rôle de la gestion des espaces dans l'immobilier

$\$/\text{pi}^2$, la référence absolue en immobilier. *Louise Morgan, Partner et vice-présidente exécutive chez Archidata Inc.*

"Tout le monde connaît le \$, mais beaucoup ne sont pas certains à 100 % du pi^2 ."

Êtes-vous pleinement conscient de la superficie totale de votre portefeuille immobilier ? Savez-vous où sont stockés tous vos plans d'étage et s'ils reflètent les rénovations les plus récentes ? Pouvez-vous localiser précisément vos équipements à l'intérieur de vos bâtiments et les catégoriser efficacement ? Avez-vous une compréhension claire de l'utilisation de vos espaces et de leurs occupants ?

Dans le monde actuel de la gestion immobilière et des installations, la gestion efficace des espaces est plus essentielle que jamais. Alors que les organisations cherchent à optimiser leurs opérations, atteindre leurs objectifs de durabilité, accroître leur rentabilité et rester compétitives, il est crucial d'avoir une vision claire de l'utilisation des espaces. Dans cet article, nous explorons ce qu'est la gestion des espaces, pourquoi elle est essentielle et quels sont ses bénéfices en matière d'opérations, d'initiatives ESG et bien plus encore.

----- QU'EST-CE QUE LA GESTION DES ESPACES ?

La **gestion des espaces** est le processus stratégique de supervision et d'optimisation de l'utilisation des espaces physiques dans un bâtiment ou un portefeuille immobilier. Cela inclut la mise à jour et la maintenance de plans d'étage précis, l'allocation des espaces, la localisation des équipements et la gestion des documents associés.

Grâce aux avancées technologiques, la gestion des espaces ne se limite plus aux feuilles de calcul et aux dossiers statiques. Aujourd'hui, elle repose sur des outils comme les jumeaux numériques 2D et 3D, qui centralisent et visualisent les données des bâtiments dans un environnement interactif. Ces représentations numériques sont créées à partir de diverses sources de données, notamment les plans d'étage physiques, les fichiers CAD, les modèles Revit, les inventaires d'équipements sous Excel, les bases de données GMAO et bien plus encore.

Avec des solutions comme celles d'Archidata, les parties prenantes bénéficient d'une plateforme centralisée qui leur permet de :

- Stocker tous les fichiers des bâtiments en un seul endroit.
- Visualiser des plans d'étage normalisés par étage, unité, pièce et poste de travail.
- Analyser l'occupation et surveiller l'utilisation des espaces.
- Intégrer d'autres systèmes pour afficher des données du bâtiment sur des plans d'étage ou des modèles 3D afin d'optimiser les opérations en fonction de l'occupation.

----- POURQUOI LA GESTION DES ESPACES EST-ELLE ESSENTIELLE EN GESTION IMMOBILIÈRE ET DES INSTALLATIONS ?

La gestion des espaces ne se limite pas à l'organisation ; c'est une nécessité stratégique pour maximiser les rendements des investissements immobiliers.

- **Gouvernance des données:** Une répartition en pied carré précise des surfaces à partir des plans d'étage, des fichiers AutoCAD ou Revit est essentielle pour calculer les facteurs clés d'occupation, tels que les surfaces louables, utilisables et communes. Cette précision garantit aux locataires des surfaces exactes dans leurs baux et facilite une répartition équitable des coûts pour les espaces de bureaux.
- **Efficacité des coûts:** Les espaces inutilisés ou sous-utilisés représentent des coûts cachés. En comprenant l'utilisation de chaque pied carré, les organisations peuvent optimiser leurs ressources, réaffecter les espaces et réduire les dépenses inutiles, comme la location d'espaces supplémentaires, la maintenance des services publics dans des zones peu utilisées ou le paiement excessif de contrats d'approvisionnement.
- **Clarté opérationnelle:** Des données spatiales précises facilitent la gestion quotidienne des bâtiments. Identifier l'emplacement des équipements critiques, planifier les opérations de maintenance ou organiser des rénovations devient plus rapide et plus efficace avec une vision claire et à jour des espaces.
- **Prise de décision stratégique:** Pour les gestionnaires immobiliers supervisant des portefeuilles, l'accès à des données centralisées et normalisées garantit la cohérence entre plusieurs sites et permet de prendre des décisions éclairées lors d'expansions, de rénovations ou de réaffectations d'espaces.
- **Réduction des risques:** Une mauvaise gestion des espaces peut entraîner des risques de non-conformité, en particulier dans les industries hautement réglementées. Une solution numérique réduit les erreurs, améliore la responsabilité et fournit un historique des modifications pour les audits.

- **Durabilité et objectifs Net Zéro:** L'optimisation des espaces permet de réduire considérablement la consommation d'énergie, minimiser le gaspillage des ressources et diminuer l'empreinte carbone des bâtiments. Des données précises sur les espaces facilitent la mise en œuvre d'initiatives écologiques et l'obtention de certifications environnementales.

----- POURQUOI CONNECTER LES DONNÉES RELIÉES AUX ESPACES AUX AUTRES SYSTÈMES DU BÂTIMENT?

Un bâtiment moderne est bien plus que des murs et des planchers : c'est un réseau complexe de systèmes interconnectés qui assurent les opérations, le confort et la durabilité. L'intégration de la gestion des espaces avec d'autres systèmes (CVC, éclairage, sécurité, finances, capteurs d'occupation, etc.) offre des synergies inédites qui favorisent l'efficacité et l'innovation.

- **Aperçus en temps réel pour une prise de décision intelligente:** Connecter la gestion des espaces à des systèmes d'IA et de capteurs permet de surveiller l'occupation en temps réel. Par exemple, le chauffage et la climatisation peuvent s'ajuster automatiquement en fonction de l'utilisation des pièces, évitant ainsi le gaspillage énergétique.
- **Efficacité opérationnelle accrue:** L'intégration des systèmes du bâtiment permet une automatisation fluide. Par exemple :
 - Les systèmes de sécurité peuvent ajuster automatiquement les autorisations d'accès lorsqu'un espace est réaffecté.
 - Les systèmes d'éclairage peuvent réagir de manière dynamique aux niveaux d'occupation ou à l'heure de la journée.
 - Les systèmes financiers peuvent suivre les coûts associés à des espaces spécifiques, en reliant les données d'utilisation à la budgétisation et aux prévisions.
- **Meilleure expérience des occupants :** Les espaces connectés offrent un environnement plus intelligent et plus réactif pour les locataires ou les employés. Par exemple :
 - Les capteurs de présence peuvent éclairer les décisions d'allocation des espaces, en

- s'assurant que les zones ne sont ni surpeuplées ni sous-utilisées.
- Les systèmes de sécurité liés aux plans numériques permettent des interventions d'urgence plus rapides et des environnements plus sûrs.

- **Progrès en matière d'ESG et de durabilité** : Les systèmes intégrés jouent un rôle essentiel dans l'atteinte des objectifs de durabilité :
 - Les systèmes d'éclairage et de CVC écoénergétiques réduisent l'empreinte carbone.
 - Les systèmes d'eau surveillent et optimisent l'utilisation, en identifiant les gaspillages en temps réel.
 - Les analyses basées sur les données issues de tous les systèmes connectés soutiennent les rapports ESG et la conformité.
- **Amélioration de la maintenance et de la planification** : Les systèmes interconnectés fournissent des données précieuses pour la maintenance préventive. Si un système d'eau détecte une fuite ou si une unité de CVC montre des signes de défaillance, le système de gestion des espaces peut localiser précisément l'endroit concerné, réduisant ainsi les temps d'arrêt et les coûts de réparation.
- **Préparation à l'avenir grâce aux jumeaux numériques** : Lorsque la gestion des espaces est intégrée aux autres systèmes du bâtiment, le jumeau numérique devient une représentation vivante et évolutive des opérations du bâtiment. Cela permet de réaliser des simulations avancées, comme tester des mesures d'économie d'énergie ou planifier des rénovations, sans perturber l'espace réel.

Connecter vos espaces aux autres systèmes du bâtiment ne relève pas seulement de la commodité ; c'est une démarche visant à créer un écosystème unifié et intelligent qui maximise la valeur de vos actifs. Grâce à la capacité d'Archidata à s'intégrer à des systèmes tels que le CVC, l'éclairage et bien plus encore, vos bâtiments sont en bonne voie pour atteindre leur plein potentiel.

----- LES AVANTAGES DE LA GESTION DES ESPACES

Efficacité Opérationnelle

- **Processus rationalisés** : La centralisation des données spatiales élimine les silos, permettant aux équipes interfonctionnelles de travailler plus efficacement.
- **Gain de temps** : Accédez rapidement à des informations précises et à jour sur les espaces et l'utilisation des bâtiments, réduisant ainsi les retards dans la prise de décisions.
- **Suivi amélioré des actifs** : Conservez des dossiers précis basés sur la localisation de l'équipement, des affectations des espaces et des bons de travail pour une meilleure supervision opérationnelle.

Objectifs ESG et de durabilité

- **Optimisation énergétique** : Surveillez et ajustez la consommation d'énergie en fonction de l'occupation réelle des espaces et des inefficacités, réduisant ainsi le gaspillage.
- **Réduction de l'empreinte carbone** : Le suivi des émissions de CO₂ par pied cube est une mesure essentielle pour évaluer l'impact environnemental d'un bâtiment. En mesurant les émissions en fonction des espaces occupés, les organisations peuvent identifier les inefficacités, optimiser l'usage de l'énergie et mettre en œuvre des stratégies efficaces de réduction de leur empreinte carbone.
- **Planification durable** : Réduisez les constructions inutiles et améliorez la gestion des ressources à long terme.

Expérience améliorée des employés et des locataires

- **Confort et productivité** : Des espaces correctement utilisés et entretenus offrent de meilleurs environnements pour les occupants.
- **Adaptabilité** : Réallouez ou redessinez facilement les espaces pour répondre à l'évolution des besoins, assurant une flexibilité des opérations.

Réduction des coûts

- **Réduction des dépenses opérationnelles** : Minimisez les coûts énergétiques et d'entretien en identifiant et en traitant les espaces sous-utilisés ou mal gérés pour réduire votre coût par pied carré.

- **Optimisation de l'allocation des ressources** : Évitez les dépenses inutiles, comme la location d'espaces supplémentaires, en tirant parti de ce qui est déjà disponible.
- **Amélioration de la planification financière** : Des données précises permettent une meilleure budgétisation et des prévisions de coûts plus fiables.

----- LA GESTION DES ESPACES – UNE NÉCESSITÉ

La gestion des espaces, soutenue par des outils comme la plateforme d'Archidata, permet aux gestionnaires immobiliers et aux responsables des installations d'exploiter pleinement le potentiel de leurs espaces. Elle comble le fossé entre les environnements physiques et les données numériques, facilitant ainsi des décisions plus intelligentes et durables.

Pour les organisations qui souhaitent optimiser leurs opérations, améliorer leur performance ESG et offrir une expérience supérieure à leurs occupants, adopter la gestion des espaces n'est pas seulement une option — c'est une nécessité.

Prêt à découvrir comment Archidata peut révolutionner votre portefeuille immobilier et optimiser la gestion de vos espaces ? Contactez-nous pour en savoir plus.

*Par Archidata Inc. ©
décembre 2024*