

QUAND PLUS DE MONITORING RIME AVEC DAVANTAGE D'OPPORTUNITÉS

L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX ACTEURS ÉLARGIT LE CHAMP DES PERSPECTIVES

De plus en plus d'entreprises adoptent la devise 'mesurer, c'est savoir'. Cette évolution se traduit par une numérisation croissante des bâtiments, qui induit notamment l'arrivée de nouveaux acteurs sur le marché de la construction. Les intégrateurs et fournisseurs de plateformes de données en sont le parfait exemple. Leur regard neuf fait naître une toute nouvelle dynamique sur le marché. Alors que les acteurs traditionnels de la construction sont parfois réticents au changement, ces nouveaux acteurs voient de nouvelles opportunités, pour eux-mêmes mais aussi pour l'ensemble du secteur de la construction.



Si l'on tient compte de la mise en service des installations dès le début du projet, ce dernier sera généralement livré plus rapidement.

La numérisation d'un bâtiment nécessite l'intervention d'un intégrateur. C'est lui, en effet, qui sait le mieux comment rassembler les différentes techniques dans un ensemble plus vaste. Les grandes entreprises spécialisées dans les techniques comptent souvent des intégrateurs dans leurs rangs. Pour des raisons budgétaires, recruter de tels profils se révèle toutefois beaucoup plus compliqué pour les petites entreprises. D'autant plus que deux spécialistes sont nécessaires afin de garantir la continuité du service. Celles-ci peuvent heureusement se tourner vers des intégrateurs externes, tels que Domica, une entreprise dirigée par Pieter Feys, qui est également l'un des cofondateurs de la plateforme d'analyse de données Canary. Fort de cette double casquette, il porte un regard particulièrement innovant sur le secteur de la construction et son avenir.

MIEUX VAUT TÔT QUE TARD

Pieter Feys met immédiatement le doigt sur un point sensible. « L'automatisation n'est pas encore abordée de manière suffisamment réfléchie », dit-il. « Aujourd'hui, nombre d'installateurs de techniques se concentrent sur l'obtention du contrat et ne commencent à réfléchir à l'intégration qu'une fois celui-ci en poche, si bien que l'intégrateur n'entre généralement en scène que lorsque les travaux sont déjà bien avancés. À ce moment-là, bien sûr, de nombreuses

décisions ont déjà été prises qui pourraient avoir un impact négatif sur les possibilités d'intégration. S'ensuivent alors des discussions qui ne sont agréables pour personne. On peut penser, en outre, que le projet mobilisera beaucoup plus de ressources temporelles et financières que ce que prévoient les estimations initiales. C'est pourquoi nous plaidons pour une approche proactive consistant à consulter l'intégrateur le plus tôt possible, et idéalement dès la phase des offres. Par ailleurs, nous aimerions voir apparaître dans les cahiers des charges un lot spécifique 'intégration'. Cela ne plaira pas à tous les installateurs et bureaux d'étude, mais c'est à mes yeux la meilleure manière de garantir une exécution plus efficace et une réception plus rapide. Ce sont les meilleures conditions de travail que l'on puisse imaginer pour l'intégrateur. Sans décider du pilotage des systèmes spécifiques – comme le paramétrage de l'installation de chauffage – il pourra œuvrer à un système opérationnel global, qui permettra des échanges de données et des interactions entre systèmes. »

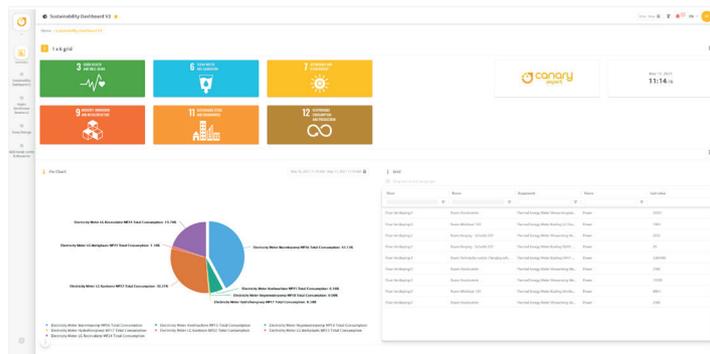
BESOIN D'UN MONITORING

On considère généralement qu'à partir du moment où un système est livré, cela veut dire qu'il a été mis en service correctement. « La pratique démontre que ce n'est pas toujours le cas, et ce, même lorsque tous les critères de confort ont été respectés », déclare Pieter Feys. « Les entrepreneurs et les installateurs font pourtant de leur mieux pour livrer une installation correctement réglée. Mais al-

ors, où le bât blesse, me demanderez-vous ? Au moment de la livraison, personne n'a une vision claire du fonctionnement réel des systèmes car il n'existe pas encore d'outils permettant de cartographier l'utilisation réelle des bâtiments et les performances en temps réel des machines. Les installateurs doivent évaluer les situations problématiques sur base d'échantillons. Travailler avec des interprétations objectives reposant sur des données générées par les installations constitue une bien meilleure option. S'ils disposent de telles données, les installateurs pourront analyser plus rapidement les problèmes éventuels. Ils n'auront plus besoin d'essayer d'identifier le problème au cas par cas, mais pourront travailler à une solution sur la base de constats objectifs. Nous constatons que le projet peut ainsi être livré beaucoup plus rapidement. »

TOUT LE MONDE Y GAGNE

Fort de son expérience d'intégrateur, Pieter Feys a vu une opportunité de donner à l'installateur l'accès à ces données. Avec une connaissance issue de ses relations professionnelles, il a lancé Canary, une société qui commercialise une plateforme d'analyse de données fournissant un aperçu en temps réel du fonctionnement des bâtiments et des installations. « C'est d'abord important pour le client, mais nous offrons également aux installateurs un outil leur permettant de travailler plus efficacement », explique Pieter Feys. « Les installations et la technologie dans les bâtiments fonctionnent mieux parce qu'elles ont été paramétrées correctement. Les installateurs



Le tableau de bord 'durabilité' du logiciel Canary propose un suivi dynamique des paramètres importants de la conformité ESG.



Le regard neuf des nouveaux acteurs sur le marché de la construction, tel que les intégrateurs et fournisseurs de plateformes, fait naître une toute nouvelle dynamique dans le secteur.



Le nouvel input fourni par les historiques de données est un atout important pour investir dans le monitoring.

peuvent utiliser les graphiques de la plateforme afin d'identifier le problème, ce qui permet d'aboutir plus rapidement à une meilleure solution, et ce, grâce à un nombre réduit d'interventions. Les clients finaux sont logiquement satisfaits eux aussi étant donné qu'ils pourront utiliser le bâtiment plus rapidement, avec un meilleur résultat final. Ils ont également davantage de garanties en matière de performances des installations, à partir de leur mise en service et jusqu'à leur fin de vie. Bref, c'est une situation win-win pour toutes les parties concernées. »

DE NOMBREUX ATOUTS POUR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Afin de convaincre le maître d'ouvrage d'investir dans une telle plateforme, il est primordial que les avantages à long terme soient clairs. C'est pourquoi Canary s'attelle à persuader les bureaux d'étude de la plus-value que représente cette solution avant qu'ils la présentent à leurs clients. « C'est une approche qui fonctionne en fait assez bien », estime Pieter Feys. « De plus en plus de maîtres d'ouvrage voient en effet au-delà des coûts de construction et prennent en considération le 'coût total de possession'. Ils comprennent vite qu'à long terme, ils pourront récolter les fruits des outils de monitoring. Les installations auront un meilleur rendement car leur configuration initiale aura été

mieux réalisée. Il en résultera une bonne qualité de confort pour les personnes présentes, pour une facture énergétique moins élevée. Ils auront par ailleurs une vue claire sur les performances des installations techniques, et ce pendant toute leur vie. De surcroît, la maintenance pourra s'effectuer de manière plus ciblée. L'acquisition de nouvelles connaissances sur la base de d'un historique de données et la possibilité d'effectuer des simulations facilitant les décisions futures sont également des atouts importants. Enfin, les maîtres d'ouvrage comprennent qu'il est important qu'ils gèrent eux-mêmes leurs données, afin d'être moins dépendants de partenaires externes (facility managers, ...). »

UNE PLUS-VALUE POUR L'INSTALLATEUR

Les installateurs ont eux aussi un rôle important à jouer dans ce processus de persuasion. Eux-mêmes tirent par ailleurs avantage d'un tel système. « De par mon expérience en tant qu'intégrateur, je ne suis que trop bien conscient de la difficulté de trouver des professionnels », explique Pieter Feys. « Si vous avez la chance d'en trouver, vous voudrez exploiter pleinement leur expertise. Vous risquez cependant de perdre beaucoup de temps en démarches administratives, en déplacements chez les clients et pour vous rendre à l'endroit où le problème se pose. Une fois que vous aurez fait tout cela, votre collaborateur n'aura pas encore commencé à traiter le problème ! Si l'on ajoute à ce tableau une pièce de rechange indispensable que le fournisseur n'a pas en stock, cette perte de temps va encore s'accroître et il y aura peut-être des frais supplémentaires à prendre en compte en cas de commande express. Toute cette inefficacité se traduira par des heures de travail perdues, le mécontentement des professionnels, des prix élevés auprès des fournisseurs et en définitive par des interventions coûteuses pour les clients. Un accès à la plateforme d'analyse de données du gestionnaire de bâtiment aidera le personnel de maintenance à travailler de manière plus ciblée. La maintenance prédictive constitue donc une caractéristique importante de notre plateforme. Si l'on peut détecter à temps les problèmes, on pourra mieux planifier les tâches de maintenance et commander les pièces détachées au bon moment. La conséquence de ce shift mental entre une approche réactive et une approche proac-

tive ? Les professionnels pourront intervenir de façon ciblée, au bon endroit, au bon moment, et à un prix correct pour le client. Bref, on est de nouveau dans une situation win-win pour tous les acteurs. »

PLUS QU'UN OUTIL D'OPTIMISATION

La plateforme a été développée initialement comme un outil permettant d'optimiser le fonctionnement des techniques dans le bâtiment (tant au moment de la réception que pendant tout le cycle de vie). Canary a évolué entretemps vers une plateforme de monitoring en temps réel qui permet de détecter des erreurs, de faire de la maintenance prédictive et de générer des rapports. « Nous ne voulions pas développer une énième plateforme IoT (Internet of Things) qui ne fait que lire des données. C'est pourquoi nous continuons à investir dans le développement de notre solution. Bien qu'aujourd'hui, nous soyons beaucoup plus avancés que l'optimisation pure et systémique des fonctionnalités du système, il nous reste encore beaucoup de chemin à parcourir. La gestion des rapports est entretemps devenue à ce point populaire que nous en avons fait un pilier à part entière de notre offre : Canary.facilities. Il est étonnant de constater que les entreprises ne soient pas encore capables d'avoir une vision globale de leurs infrastructures et de leur fonctionnement opérationnel malgré une bonne connaissance des coûts et performances de leurs activités. Heureusement, les choses bougent petit à petit et nous nous réjouissons de pouvoir contribuer à cette évolution positive. »

UTILE MÊME DANS UNE OPTIQUE DE DURABILITÉ

De plus en plus d'entreprises jouent la carte de la durabilité et cherchent à démontrer noir sur blanc qu'elles respectent bel et bien leurs promesses en la matière. Pour ce faire, elles se reposent sou-

vent sur la conformité ESG (Environmental, Social, Governance), un concept issu des milieux bancaire et de l'investissement qui permet de quantifier la durabilité. « Les entreprises demandent des outils susceptibles de les aider dans cette dynamique », explique Pieter Feys. « Bien que l'ESG permette de faire énormément de choses, nous pouvons générer avec Canary un grand nombre de données pour alimenter les rapports. Grâce au monitoring, la situation peut être suivie au fil du temps. Cette méthode est beaucoup plus efficace que la mesure point par point actuellement utilisée. Notre plateforme ouvre un tout nouveau monde à un grand nombre d'entreprises et croyez-moi, ce n'est que le début ! »



À RETENIR :

- Un lot séparé « intégration » dans les spécifications devrait être envisagé par le bureau d'études et son client, car cela peut conduire à une mise en œuvre plus efficace et à une livraison plus rapide des installations techniques (et donc du projet de construction).
- L'installateur peut lui aussi bénéficier des avantages des systèmes de monitoring étant donné qu'il peut consulter les données du bâtiment et des installations.
- La conformité ESG gagne en importance étant donné que de plus en plus d'entreprises jouent la carte de la durabilité. La technologie smart building peut être une importante source de données pour assurer un suivi de l'ESG.