

Le BIM en phase d'exploitation du bâtiment ? Cela en vaut la peine !

Pour les gestionnaires de bâtiments, l'utilisation du BIM pour optimiser leurs processus internes ou améliorer leur collaboration avec les autres partenaires ne relève pas encore de l'évidence. Pourtant, cette application a de nombreuses possibilités à offrir. C'est ce que peut révéler une analyse de rentabilisation.

S. Mostmans, arch., conseiller principal, division 'Construction digitale', CSTC

Que peut apporter le BIM à la gestion des bâtiments ?

La gestion des bâtiments (ou *facility management*) implique de gérer l'ensemble des processus, des ressources (bâtiments, véhicules et autres biens, par exemple) et des services utilisés par une entreprise pour mener ses principales activités. Il s'agit non seulement de l'achat et de l'entretien des bâtiments, mais aussi de la logistique (gestion des stocks et livraisons en provenance et à destination du bâtiment, par exemple), de la sécurité ou des TIC (technologies de l'information et de la communication).

Le BIM (*Building Information Management*) permet au gestionnaire de tenir à jour et de gérer toutes sortes d'informations relatives à un bâtiment :

- celles concernant les éléments qui le constituent (locaux, espaces de travail et appareils, par exemple)
- celles stipulant de quelle façon, par qui et à quel moment le bâtiment, les locaux et les espaces de travail sont utilisés

- celles liées au confort (température, lumière et qualité de l'air, par exemple).

Ces informations peuvent provenir de documents (numériques) tels que des plans, des fiches et des guides techniques, ou être générées durant le cycle de vie du bâtiment et être associées au modèle BIM avec ou sans l'aide d'un système de gestion des installations (*Facility Management Information System* ou FMIS).

Ces données (dont le dossier d'intervention ultérieure) peuvent s'avérer utiles durant l'entretien du bâtiment, sa réparation, sa transformation ou sa démolition.

Évaluer les informations

Vu le temps et coût nécessaires pour collecter et tenir à jour les informations relatives à un bâtiment, le gestionnaire doit se demander quelle est la meilleure manière de gérer ces

Une analyse de rentabilisation permet de rassembler toutes les informations nécessaires pour prendre une décision motivée.

données et s'il est vraiment intéressant d'investir dans un modèle BIM. Une **analyse de rentabilisation** peut l'aider dans sa réflexion.

Une telle analyse permet de rassembler toutes les informations nécessaires pour prendre une décision motivée et pour déterminer qui sont les parties intéressées, quelles sont leurs attentes et la manière d'y répondre. On pourra également examiner comment le projet s'inscrit dans la stratégie générale de l'entreprise et analyser le rapport coûts/bénéfices pour divers scénarios.

Une analyse de rentabilisation est également utile lorsqu'il faut choisir parmi différentes solutions et résoudre d'éventuels problèmes au préalable. Les différentes parties intéressées ont en outre la possibilité de tester en continu la pertinence d'intégrer la gestion du bâtiment au modèle BIM.

La gestion du bâtiment, plus tard ou dès à présent ?

Notons que le BIM offre des avantages considérables également en dehors de la gestion de l'immeuble. Ainsi,

d'importantes économies peuvent être réalisées à long terme en consultant ou en impliquant le gestionnaire dès la phase de conception.

Durant la phase de construction, le BIM peut aussi contribuer à ce que les projets soient livrés à temps, dans les limites du budget et dans de bonnes conditions, et à ce que le gestionnaire dispose toujours d'informations structurées concernant le bâtiment, et ce grâce à un modèle *as-built* développé et actualisé comme il se doit.

Le gestionnaire peut également recourir au BIM pendant l'utilisation du bâtiment, afin d'optimiser ses processus.

Concernant l'entretien de l'ouvrage, de nombreuses économies pourraient encore être réalisées en procédant à certaines modifications dès la phase de conception. L'entretien sera d'ailleurs effectué plus rapidement et plus efficacement si l'on dispose d'un accès immédiat aux bonnes informations.

Enfin, le propriétaire ou l'utilisateur final retirera, lui aussi, certains avantages à utiliser le BIM pour la gestion de l'immeuble. En général, cela se traduit par un niveau de confort ou un taux d'occupation plus élevé. ◆



Shutterstock