



DIAPORAMA

Le « BIM-GEM », nouvel horizon de l'alsacien La Tour-CKD

Le groupe familial constitué autour de l'entreprise générale CKD place la gestion-exploitation-maintenance au centre de son organisation et en fait le vecteur de sa nouvelle filiale dédiée...

Basé à Mulhouse (Haut-Rhin), le **groupe La Tour** (100 salariés dans la construction, l'immobilier et le génie énergétique) vient de créer sa **filiale pour le BIM**. **Dénommée BIM-K**, elle reçoit pour mission d'« **optimiser la gestion-exploitation-maintenance (GEM)** grâce aux apports de la maquette numérique, à partir du *data management*, c'est-à-dire l'utilisation la plus complète possible des données », souligne Florent Kesser, directeur général du groupe.

La Tour-CKD entend **placer le BIM-GEM au cœur de son développement**, à partir de **deux convictions** : la place croissante des enjeux de maintenance dans la vie des bâtiments et la fonction de « **dénominateur commun** » qu'endossera le BIM à l'avenir entre la conception, la construction, l'exploitation et la gestion de patrimoine.

Destinée principalement à l'**habitat social** et à l'**immobilier tertiaire**, la solution mise au point fonctionne en environnement ouvert. Elle repose sur une **maquette au format IFC, à partir du logiciel français Teia**. « Elle permet de fédérer et de visualiser toutes les informations d'un bâtiment autour de son jumeau numérique. Les informations peuvent provenir de tout type de source : Internet des objets, logiciels métiers, gestion technique du bâtiment (GTB) », complète Florent Kesser.

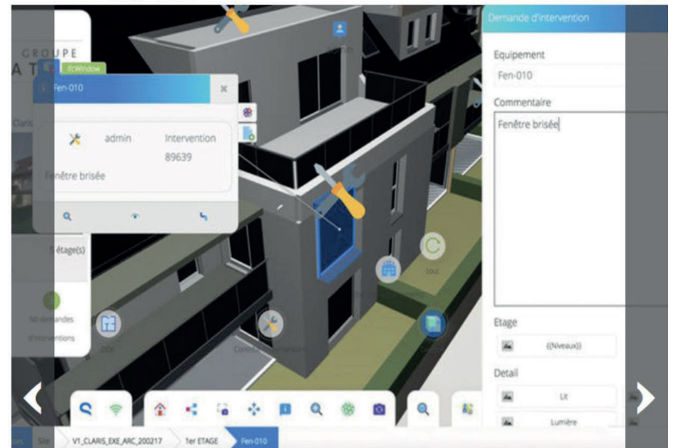
Entrons dans quelques-unes de ses facettes.

2/5 BIM-K, outil de gestion-exploitation-maintenance par La Tour-CKD



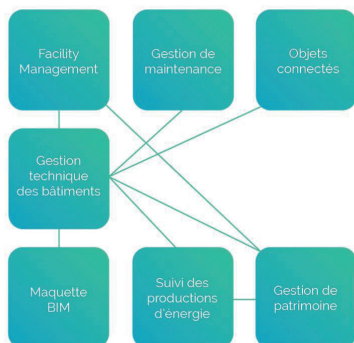
BIM-K permet de renseigner et visualiser de nombreuses informations en temps réel. Par exemple, il est possible de consulter et modifier les dossiers des ouvrages exécutés (DOE), les rapports de vérification, l'état de l'entretien des chaudières individuelles ou de la location des appartements selon trois stades : loué, louable ou nécessitant des travaux préalables. La solution permet de gérer des demandes d'interventions liées à l'ouvrage, émises par le gardien, un chargé d'opération ou même un locataire si le bailleur le souhaite. Cette demande est envoyée instantanément au service de gestion locative et au service travaux des bailleurs.

3/5 BIM-K, outil de gestion-exploitation-maintenance par La Tour-CKD

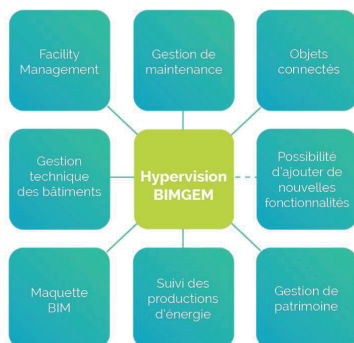


Le principe de fonctionnement est identique vis-à-vis des informations propres à chaque locataire, ceci dans le respect des règles de la RGPD : suivi des consommations qui responsabilise l'occupant, enregistrement d'une demande d'intervention avec commentaires complémentaires. La maquette mise au point « découpe » l'immeuble logement par logement. Elle permet ainsi une ventilation très fine des détails d'intervention, jusqu'à l'intérieur d'une chambre, ou à l'échelle d'une porte de garage ou d'une fenêtre par exemple.

Spaghettiware



Middleware



© La Tour-CKD

L'offre BIM-K est conçue pour faciliter la recherche des dossier des ouvrages exécutés (DOE) et leur mise à jour avec le service de gestion du patrimoine du client, elle propose une classification détaillée autant par corps d'état que par ouvrage. Le même principe vaut pour tous les autres documents clés comme le diagnostic amiante ou le diagnostic de performance énergétique (DPE). Selon BIM-K, « les services de gestion immobilière des clients peuvent ainsi mieux connaître leur patrimoine, affiner en conséquence la programmation du plan pluriannuel d'investissements et améliorer le suivi des contrats d'entretien et des contrôles réglementaires ».

BIM-K travaille actuellement à renseigner les localisations des zones à amiante dans la maquette en minimisant les ressaisies. Les informations sont intégrées directement dans la maquette IFC ce qui permet de connaître l'état du parc en temps réel.