



Commission Gestion et Optimisation des Espaces



Agenda

- Contexte
- Résumé de la première phase
- Sujets identifiés pour la deuxième phase
- Commentaires et autres sujets
- Organisation

Contexte



Contexte

- **Lancement** : la commission a été reprise en janvier 2017
- **Approche** : il a été convenu que la Commission produirait un Guide permettant d'illustrer les services de Gestion et d'Optimisation des Espaces pouvant être implémentés dans un bâtiment, et facilités par l'application du label « Ready-2-Services »
- **Sujets** : quelques sujets clés ont été identifiés à traiter : Acteurs, Tendances, Enjeux, Services, Bénéfices et Réglementation
- **Organisation** : une *core team* a été créée pour produire les éléments de contenu rédactionnel, composée de F. Darsy (Philips), A-F. Hayman (Artelia), S. Le Men (ABB) et P. De Carné (SBA)
- **Livrable** : le Guide, dans une première version, a été rédigé. Il est en cours de restructuration pour édition

Résumé de la première phase



Risques et opportunités

Opportunités

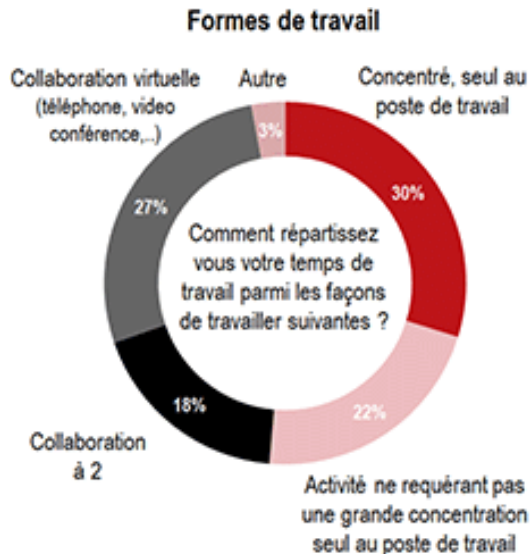
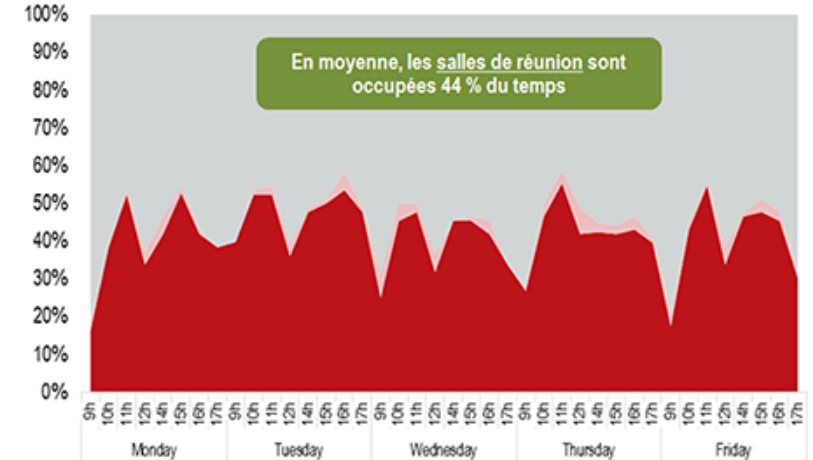
- Un marché tiré par une forte **demande des utilisateurs** (confort, efficacité...)
- La possibilité de **différencier** et de **valoriser** son offre de bâtiment(s) équipé(s)

Risques

- La **désintermédiation** de certains acteurs de la filière par les fournisseurs de services, qui peuvent voir en ces acteurs des sources de coûts ou de délais
- Une perte de parts de marché pour les acteurs ayant intégré ces services **trop tardivement** dans leur portefeuille, ou ayant insuffisamment investi dans les **nouveaux métiers** que ces services requièrent

Tendances

- Baisse de l'occupation
 - Taux de 44% pour les salles de réunion
- Partage
 - 200 espaces partagés début 2016



- Nomadisme
 - Travail sur ordinateur portable, connectivité
- Confort et qualité environnementale
- Attentes vis-à-vis du numérique
 - Occupation des espaces, pilotage, personnalisation, optimisation énergétique

Enjeux

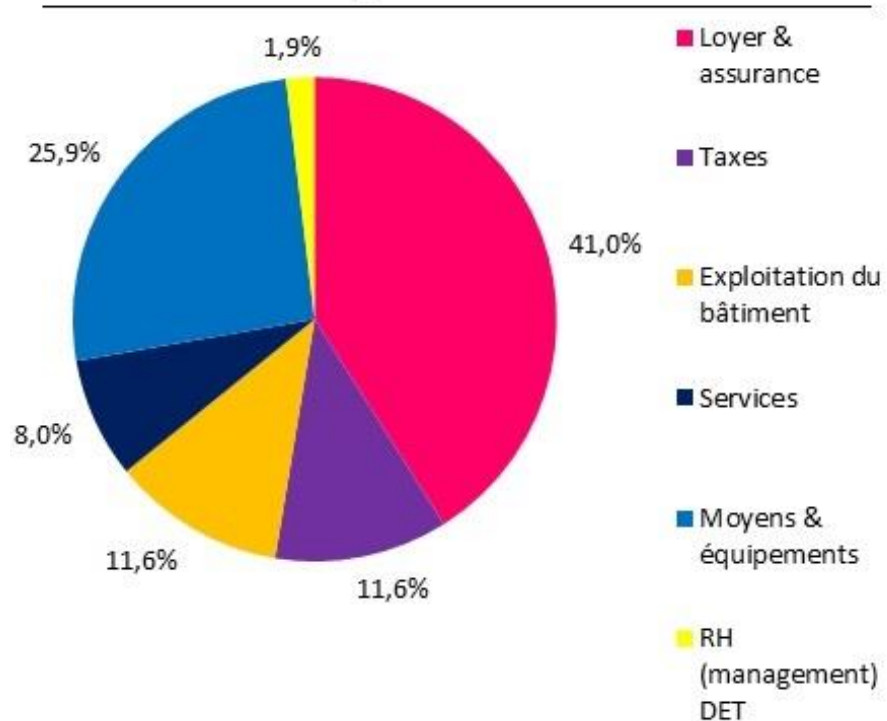
Acteur	Valeur <i>Valeur patrim., valeur locative</i>	Maîtrise des coûts <i>Construction, conformité au CdC</i>	Image <i>Opérat°, loyers, énergie</i>	Image <i>Attractivité, modernité</i>	Confort <i>Bien-être, facilité d'usage, efficacité</i>	Evolutivité <i>"Future-proof", adaptation, flexibilité</i>	Connectivité <i>Dispo. données, standards</i>	Expertise <i>Compréhension des besoins, anticipation</i>	
Territoire	✓		✓	✓			✓		4
Concepteur									
Constructeur	✓	✓		✓	✓				4
Promoteur									
GTB									
Installateurs		✓	✓		✓	✓			4
Intégrateurs									
Investisseur	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		7
Utilisateur			✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
Gestionnaire						✓	✓	✓	3
Fournisseurs de services						✓	✓	✓	3
	3	3	4	4	4	5	5	3	

Services

Catégorie	Services
Gestion	Analyse des fréquentations, augmentation des taux d'utilisation
Confort	Qualité environnementale, automatismes et personnalisation
Réservation	Réservations simplifiées, information, dématérialisation
Mobilité	Plans, guidage, rencontres, services à proximité
Social	Communautés, rayonnement personnel, coaching, conciergerie
Sécurité	Sécurité des personnes et des données

Maîtrise des coûts

Répartition des postes de dépenses dans le coût global d'un poste de travail



Efficacité

Temps perdu en réunion

Temps passé en réunion	a	24 jours par an
Temps de réunion	b	1:20 par réunion ⁸
Temps perdu en réunion	c	0:05 par réunion
soit	$d = c / b$	6%
soit	$e = d \times a$	1,5 jours par an
Temps travaillé	f	217 jours par an
Temps perdu en réunion	$g = f / e$	0,7% de la masse salariale

Flexibilité

Confort

Image

Sujets identifiés pour la deuxième phase



Préambule

- Les sujets qui suivent ont été identifiés par la Core Team
- Ils constituent une proposition qui peut / doit être revue et complétée le cas échéant

Approfondissements

- Objectifs
 - Revoir et approfondir quelques-uns des sujets traités en phase 1
- Exemple : Services
 - Structuration : analyses d'occupation, comptage, guidage, gestion des réservations, partage d'espaces, relationnel, bien-être, gestion du confort
- Exemple : Bénéfices
 - Approfondir l'analyse des bénéfices et retours sur investissements

Méthodologie

- Objectif
 - Proposer des méthodologies prenant en compte la gestion et l'optimisation des espaces
- Exemple
 - Recueil des besoins, choix des services, labellisation...

- Objectif
 - Définir un ensemble de composantes génériques intervenant dans les services de gestion et d'optimisation des espaces
 - De cette façon, parvenir à une allocation entre les composantes « naturellement portées par les bâtiments » (propriétaires, bailleurs...) et celles « naturellement portées par les occupants »
- Typiquement
 - Supports : écrans, tablettes, web, applications mobiles
 - Infrastructure support des services (connectivité, détection, comptage, guidage)
 - Plateformes (SaaS)
 - Bases de données

- Objectifs
 - Analyser les données nécessaires à la Gestion et l'Optimisation des Espaces
 - Déterminer de cette analyse les tenants et aboutissants de ces données : propriétaires, ayant droits d'accès
 - Déterminer les règles de gestion (RGPD)
 - Identifier la valeur pour les acteurs de la chaîne et la légitimité d'accès
- Exemple
 - Une foncières est naturellement intéressée par la connaissance de la fréquentation de ses bâtiments. Cette donnée est typiquement produite par les occupants, peut-elle être partagée ?

R2S (1/2)

- Objectifs
 - Déterminer ce qui doit être légitimement attendu d'un bâtiment pour le déclarer prêt à déployer des services de Gestion et d'Optimisation des Espaces ?
 - Proposer une labellisation : intégration à une version ultérieure du R2S ?
Création d'un « R2O » ? Création d'une option au R2S ?

- Point d'attention
 - La SBA ne souhaite imposer ni des solutions ni des technologies particulières

- Approche préconisée
 - Recommander l'implémentation des services (tels que définis), constituant des composantes de base de la Gestion et l'Optimisation des Espaces
 - Recommander des architectures (point précédent), identifiant notamment des supports adaptés : écrans, interfaces web, applications mobiles
 - Exiger que ces services soient disponibles à l'ensemble des acteurs de la chaîne, sous la forme d'API documentées
 - Proposer une allocation des rôles (fournit, exploite, utilise/partage...) pour les acteurs clés (services, architectures, données)

Commentaires et autres sujets ?



Commentaires et autres sujets

- Commentaires sur sujets identifiés
- Autres sujets

Organisation



Organisation

- Quelle organisation ?
- Création d'une Core Team ?
- Création d'ateliers investiguant les sujets en parallèle ?
- Intérêts pour les sujets
 - Services
 - Bénéfices
 - Méthodologie
 - Architecture
 - Données
 - R2S

Suite

- Prochaine(s) réunion(s) ? Fréquence ?
- Création d'un espace partagé ?
 - Dropbox / Box / Google Drive / One Drive / Teams ?
- Lieux de réunions ?

MERCI