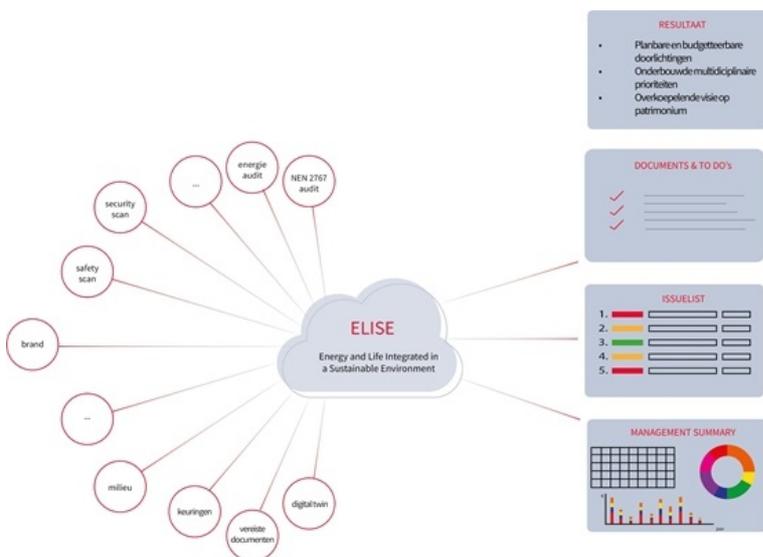


L'outil de gestion ELISE simplifie le travail des gestionnaires de bâtiments

16 février 2021

ELISE facilite désormais largement le travail des gestionnaires de patrimoine. Cet outil de gestion numérique a été développé conjointement par Ingenium, Freestone, les autorités flamandes, et VLISOG, qui a joué le rôle de force motrice. ELISE rassemble tous les documents, les actions possibles et nécessaires, l'urgence de ces actions et les coûts associés dans un tableau de bord visuellement attrayant. Il permet plus facilement de générer des rapports efficaces et de prendre des décisions éclairées.



ELISE signifie « Energy and Life Integrated in a Sustainable Environment » (énergie et vie intégrées dans un environnement durable). Tout un programme, quand on sait que le gestionnaire d'immeubles aujourd'hui doit être un touche-à-tout dans son domaine et être capable de réagir de manière appropriée, tant proactive que réactive, afin de tirer le meilleur rendement des biens qu'il gère. Les défis sont considérables : suivre la législation complexe et gérer les contrats, diriger son propre personnel ou des tiers dans les missions facilitaires, réaliser des études ciblées et en tirer les conclusions appropriées, et informer les personnes compétentes au sujet des besoins et des budgets.

ELISE regroupe différents sous-domaines et thèmes. Le terme « Energy » désigne les économies d'énergie, la réglementation, les plans climatiques et la gestion de l'énergie (cf. ISO50001), tandis que le terme « Life » fait référence au confort, à la sécurité physique et incendie et aux conditions de travail sécurisées. Le terme « Sustainable » désigne les actions en faveur de la durabilité et fait référence aux Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations unies. L'attention portée entre autres à l'environnement et à la localisation est contenue dans le terme « Environment ». « Integrated » se réfère au traitement conjoint des besoins et des observations du point de vue de la gestion technique et stratégique du patrimoine.

Tout d'abord, un tableau de synthèse est créé dans ELISE. Il contient d'une part des éléments statiques tels que les contrats, les plans as-built et d'autres documents nécessaires à la gestion du bien, et d'autre part, des documents dynamiques tels que les rapports d'inspection, de maintenance et d'analyse des risques. Le tableau récapitulatif répertorie le plus grand nombre possible de ces documents conformément à la norme EN 15221, la norme de base pour la gestion des installations. Il permet au gestionnaire de bâtiments de :

- prendre connaissance des documents qui sont importants pour l'exécution de sa mission
- se conformer aux obligations légales liées à cette mission
- gérer les audits recommandés sur le bâtiment
- obtenir une vue d'ensemble des différents types d'installations dans son ou ses immeuble(s) de bureaux et répertorier les besoins de maintenance
- identifier les domaines où une action est nécessaire
- et déterminer la fréquence de certaines actions.

L'évaluation de l'état du patrimoine constitue un bon point de départ. Différents types d'études peuvent être effectuées à cette fin. La mesure de l'état selon la norme NEN2767 (qui examine l'état structurel et/ou technique du bâtiment), l'étude de sécurité et de sûreté (incendie), l'étude de conformité et l'étude de l'accessibilité et de l'état de fin de vie physique ou technologique des équipements, identifient toutes les actions nécessaires liées aux risques associés à l'utilisation et à l'état immobilier du bâtiment. Un audit énergétique examine plutôt les possibilités d'améliorer la performance énergétique. L'étude de connectivité – qui examine l'étendue de la communication publique et/ou privée (sans fil) dans un bâtiment – peut être classée dans les deux types.

L'avantage d'ELISE est que toutes ces informations – qui auparavant étaient souvent fragmentées, à différents endroits (dans des services internes et externes) et sous diverses formes – sont maintenant rassemblées en un seul endroit et évaluées de manière structurée selon les principes de la méthode MoSCoW.

Pour les rapports, par exemple, aux autorités qui sont propriétaires du patrimoine et aux décideurs politiques qui octroient les budgets disponibles, un résumé de gestion peut également être préparé très simplement.

Les investissements possibles qui ressortent des études, épinglés dans le tableau récapitulatif, sont ensuite placés dans un tableau de bord dynamique. Celui-ci a la forme d'un tableau croisé dynamique Excel. Les données pertinentes du tableau récapitulatif sont condensées dans des tableaux simplifiés et divers modèles de diagrammes. En ajustant des paramètres tels que le risque d'amiante, la localisation, etc., l'impact des choix possibles sur le budget et le calendrier devient immédiatement visible. De cette façon, on peut voir en un coup d'œil les investissements prioritaires, les années dans lesquelles il vaut mieux les réaliser et le budget annuel nécessaire.

Le troisième niveau est la liste des enjeux du projet. Les projets sélectionnés sur la base des informations et des simulations du tableau de bord dynamique sont inclus dans les tâches à réaliser. Les projets non urgents ou qui ne disposent pas d'un budget à court terme ne sont donc pas inclus dans cette liste. La liste des enjeux du projet contient une description concrète du projet, la ou les personne(s) responsable(s) (en interne ou en externe) de sa mise en œuvre et le calendrier des actions. Il s'agit d'un outil pratique pour le suivi des projets concrets de A à Z.

ELISE garantit que les données complexes qui auparavant compliquaient le processus de prise de décision sont désormais présentées de manière visuellement attrayante, et peuvent être gérées et utilisées efficacement pour prendre et suivre des décisions éclairées, à court et à long terme.

La première version d'ELISE est destinée aux immeubles de bureaux. Par la suite, des extensions pourront être réalisées vers d'autres types de bâtiments comme le secteur médical, culturel et tertiaire.

N'hésitez pas à contacter Dietrich Schildermans ou Geert Verhelst au 050 40 45 30 ou via dietch.schildermans@ingenium.be ou geert.verhelst@ingenium.be.