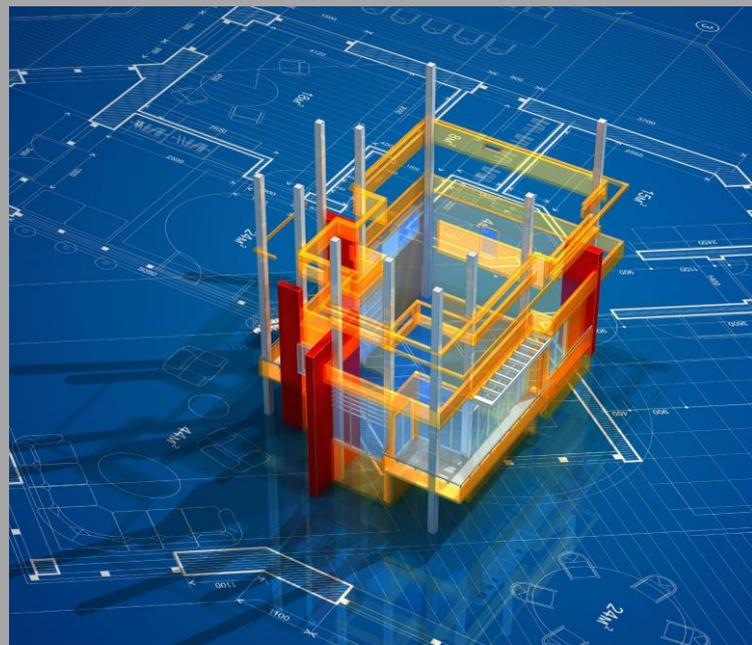


LE BIM VA TRANSFORMER LA FONCTION IMMOBILIERE, ET LES ACHATS IMMOBILIERS EN PARTICULIER



Le BIM (Building Information Modeling) fait beaucoup parler de lui dans le secteur des infrastructures de transport (aéroports, gares & stations,...) mais aussi dans le BTP et l'immobilier tertiaire, résidentiel et industriel. Les impacts du BIM sur la fonction « immobilier » sont déjà bien identifiés : sur la gestion du cycle de vie de l'actif immobilier, sur la collaboration des différentes parties prenantes à chaque étape, sur le support fourni aux fonctions de « smart building ». L'impact spécifique sur la fonction « achats immobiliers » est lui moins connu à date, rapide tour d'horizon.

Le BIM est un processus de modélisation graphique 3D qui révolutionne le monde de la construction et qui a su, en quelques années, s'imposer comme un moyen de rationaliser des coûts et d'optimiser la qualité d'un projet. Le BIM, au-delà de ses avantages concrets, s'aligne avec ce que l'on définit comme la « construction du futur » permettant une visualisation anticipée et 3D du projet, une collaboration forte entre les acteurs et une diminution des risques. Le BIM a en particulier une position clé pour les processus d'achats et de contractualisation, se positionnant comme un accélérateur de ces processus et réduisant les aléas. Le BIM, concernant les stratégies d'achat immobilier, présente quatre principaux avantages liés à l'automatisation des métrés, la réduction d'erreurs et de conflits, la standardisation et une exploitation et une maintenance plus productives et mieux ciblées.

Le BIM permet de manière générale une forte réduction des coûts par la collaboration et le calcul automatique de métrés. Pouvant être utilisé au stade de la préparation du chantier et des achats, afin de calculer les quantités à partir de la maquette numérique du bâtiment, et d'extraire les données à transmettre aux sous-traitants pour leur permettre d'établir leur offre de prix, le BIM aide les compagnies de construction à quantifier leurs exigences projet¹. Cela nécessite cependant un engagement temps non négligeable car les propriétés de chaque élément doivent être renseignés dans la maquette numérique². Joint au planning du chantier, le BIM est même capable de conseiller quant à la date d'achat du matériel.

Les techniques d'exécution sont aussi optimisées grâce à l'utilisation du BIM. Le BIM permet surtout une perception améliorée pour les fournisseurs, les

fabricants et/ou les entrepreneurs en leur permettant de visualiser leur travail dans les moindres détails¹. Cela permet alors une détection en amont des erreurs et conflits éventuels. Chaque entité participant à l'élaboration des dessins de conception va en effet devoir s'intégrer aux dessins partagés et il sera alors facile pour elle de voir des incohérences ou des différences de dimensionnement. Rectifier l'erreur en amont n'induit donc pas de retards ou de coûts supplémentaires. Une différence et atténuée répartition des risques pourra alors être mise en place.

Il est possible de pousser l'utilisation du BIM encore plus loin pour la phase travaux. Que ce soit pour des bâtiments préfabriqués ou pour le travail en constituant des lots de matériaux, le BIM peut faciliter ces organisations du chantier et aussi créer une bibliothèque pour ses exploitants. Cette bibliothèque mènerait directement à une standardisation et de fait à un fort gain volume.

Le BIM s'inscrit de plus dans une optique de « Life Cycle » d'un ouvrage. Non seulement présent lors de la phase conception et la phase d'exécution, le BIM peut aussi faciliter l'exploitation et la maintenance pour les prestataires de ce dernier en permettant un accès à des données extrêmement précises. Cela permet une maintenance multi-techniques/multi-services, économe en énergie.

Les entreprises ont bien compris l'importance du BIM, comme par exemple Bouygues Construction³ et Nexity qui ont signé avec datBIM pour une collaboration plus importante entre tous les acteurs de leurs projets. Les gouvernements se sont aussi rendu compte du potentiel que peut engendrer le BIM. Le gouvernement britannique, depuis 2011, incite à l'utilisation du BIM en annonçant des possibles réductions de 20% des coûts de la construction d'ouvrages publics ainsi que des émissions carbone⁴. Il va depuis peu plus loin en obligeant l'utilisation du BIM niveau 2 pour tous les projets publics. Le gouvernement français n'a suivi que récemment en autorisant le maître d'ouvrage public à exiger l'utilisation de la maquette numérique.

La liste des avantages BIM est donc très longue. Cependant certains de ses avantages sont entachés par des processus d'acquisition qui datent d'un monde « avant-BIM ». Il est possible que ce soit le manque d'encadrement (de processus de contractualisation) à la collaboration qui bloque les gains certains que le BIM et son offre de modèle d'information ouvertement partagés pourraient

proposer. Un autre frein pourrait être l'existence de certaines entreprises qui décident de revenir aux modes « Pré-BIM ». Ainsi pour réellement témoigner de tout ce qu'il a à offrir, le BIM doit évoluer dans un environnement où les processus d'acquisitions le nourrissent et où le partage d'information est clé⁵.

Le BIM soulève aussi la question de la place des PME, chez qui son intégration pourrait s'avérer difficile et coûteuse. Elle serait pourtant un besoin nécessaire afin que les PME restent compétitives. Enfin, du point de vue du panel fournisseur, le BIM déplace les responsabilités des ingénieries et peut mettre en difficultés des structures fragiles: le rôle de l'acheteur consiste autant à faire monter en compétences la filière qu'à redéfinir les frontières des missions de maîtrise d'œuvre et de travaux.

¹ https://www.bimportal.be/fr/bim_fr/general/bim-pour-un-projet-construction/le-bim-pour-la-preparation-chantier-et-les-achats/

² <http://www.constructionweekonline.com/article-34398-revealed-how-bim-can-help-procurement-managers/>

³ <http://www.datbim.com/fr/actualites/-rencontre-achats-innovations-fournisseurs-chez-bouygues-construction--50.html>

⁴ <https://bimbtp.com/decouvrir-le-bim/le-bim-dans-le-monde/>

⁵ <http://www.bimplus.co.uk/people/bim-demands-new-approach-procurement/>

Copyright © 2017 Sia Partners. Reproduction totale ou partielle strictement interdite sur tout support sans autorisation préalable de Sia Partners.

VOS CONTACTS

ARNAUD AYME

Associé

+ 33 6 26 11 25 94

Arnaud.ayme@sia-partners.com

A PROPOS DE SIA PARTNERS

Sia Partners est devenu en dix-sept ans le leader des cabinets de conseil français indépendants. Cofondé en 1999 par Matthieu Courtecuisse, Sia Partners compte 850 consultants pour un chiffre d'affaires de 140 millions d'euros. Le Groupe est présent dans quinze pays, les Etats-Unis représentant le deuxième marché. Sia Partners est reconnu pour son expertise pointue dans l'énergie, les banques, l'assurance, les télécoms et le transport.



Abu Dhabi

PO Box 54605
West Tower #605
Abu Dhabi Mall - UAE

Amsterdam

Barbara Strozzi laan 101
1083 HN Amsterdam -
Netherlands

Bruxelles

Av Henri Jaspar laan, 128
1060 Brussels - Belgium

Casablanca

14, avenue Mers Sultan
20500 Casablanca -
Morocco

Charlotte

401 N. Tryon Street
10th Floor
Charlotte, NC 28202 - USA

Doha

PO Box 27774 Doha
Tornado Tower #2238
West Bay - Qatar

Dubai

PO Box 502665
Shatha Tower office #2115
Dubai Media City
Dubai - UAE

Hong Kong

23/F, The Southland
Building,
48 Connaught Road Central
Central - Hong Kong

Houston

800 Town and Country Blvd,
Suite 300
Houston, TX 77024 - USA

Londres

2nd Floor, 4 Eastcheap
London EC3M 1AE - UK

Luxembourg

7 rue Robert Stumper
L-2557 Luxembourg

Lyon

3 rue du Président Carnot
69002 Lyon - France

Milan

Via Gioberti 8
20123 Milano - Italy

Montréal

2000 McGill College, Suite 600
Montreal QC H3A 3H3 -
Canada

New York

40 Rector St, Suite 1111
New York, NY 10006 - USA

Paris

12 rue Magellan
75008 Paris - France

Riyad

PO Box 502665
Shatha Tower office #2115
Dubai Media City
Dubai - UAE

Rome

Via Quattro Fontane 116
00184 Roma - Italy

Singapour

137 Market Street
#10-02 Grace Global Raffles
048943 Singapore

Tokyo

Level 20 Marunouchi Trust
Tower-Main
1-8-3 Marunouchi,
Chiyoda-ku
Tokyo 100-0005 Japan



Pour plus d'informations : www.sia-partners.com

Suivez-nous sur [LinkedIn](#) et [Twitter @SiaPartners](#)

siapartners