

## NUMÉRIQUE

# L'Unofi valorise son patrimoine immobilier en le digitalisant

Inf. 18

Le groupe Unofi vient de numériser l'intégralité de son patrimoine immobilier, permettant à ses collaborateurs d'accéder à l'ensemble des données sur une plateforme unique. Retour sur la genèse et les enjeux de cet ambitieux chantier bouclé en 10 mois avec l'aide de la société La Foncière Numérique.

©Marco Rochas



L'effet «waouh» est indéniable quand **Benoît Renaud**, directeur général du groupe Unofi, présente sur son ordinateur l'intégralité du patrimoine immobilier de l'Unofi

en 3D, soit 164 immeubles représentant près de 1 million de m<sup>2</sup>, avec 74% de bureaux, 17% d'entrepôts, 9% de commerces et établissements de santé. Chaque immeuble a son avatar numérique qu'il est possible de visualiser étage par étage avec tous ses composants, du nombre d'extincteurs au nombre de fenêtres, en passant par la nature des revêtements des murs et des sols. En cliquant sur l'un de ces éléments, toutes ses caractéristiques apparaissent. D'autres informations sont directement consultables d'un simple clic, comme le titre de propriété de l'immeuble ou encore le mandat technique.

Derrière cette représentation ludique et interactive se cache une intelligence artificielle capable d'apporter une performance financière, en croisant toutes les informations qui lui sont fournies.

## De l'idée à la réalisation du projet

**L'idée de départ.** «Aujourd'hui, l'immeuble est un actif financier qui s'inscrit dans plusieurs dimensions : une dimension physique, bien sûr, une dimension liée à l'évolution de son environnement, une dimension liée à son devenir et une dimension stratégique conduisant à opérer des arbitrages», analyse Benoît Renaud. C'est ce constat qui, il y a deux ans, a conduit l'Unofi à décider de numériser son

patrimoine. L'objectif est alors de regrouper sur une seule plateforme les informations dispersées dans les différents services du groupe pour permettre leur mise à jour en continu et une meilleure exploitation du patrimoine.

La plateforme a été conçue par La Foncière Numérique et cette infrastructure numérique immobilière est opérationnelle depuis plusieurs mois. L'Unofi devient ainsi une des premières SCPI en la matière, avec le premier grand patrimoine immobilier à être numérisé dans une approche de transversalité globale des données.

**La mise en œuvre du projet.** Si l'idée est entérinée fin 2019, le projet n'a démarré qu'en février-mars 2020, le temps nécessaire pour convaincre les collaborateurs, futurs utilisateurs de la plateforme, de l'intérêt de la démarche. «Nous ne voulions pas investir dans ce projet sans l'adhésion préalable de ceux qui en seraient ensuite les chevilles ouvrières», explique Benoît Renaud. Une fois les freins psychologiques à cette transformation levés, le chantier a pu commencer.

La première étape a été un fastidieux mais indispensable travail de collecte de toute la donnée disponible. Ce travail de recensement d'ampleur a été piloté en interne par la directrice du projet qui se souvient : «Les données existantes étaient très

disparates, classées, non pas par immeubles mais par services, qui fonctionnaient beaucoup en silo». En parallèle, elle a relevé et

priorisé les besoins de chacun pour mieux paramétrer la structure informatique.

Ont ainsi été rassemblés non seulement les documents tels que certificats de propriété, descriptifs techniques, baux, DPE, labels, etc., mais aussi les flux résultant notamment des loyers perçus. Les plans et maquettes des

immeubles ont été numérisés grâce au langage BIM (building information modeling). Durant 10 mois, plus de 400 000 documents, représentant 8 millions de pages, ont été intégrés dans la plateforme, au rythme de 1 000 documents par minute. L'IA dont est dotée l'infrastructure a la capacité de lire leur contenu et de les classer automatiquement.

## Une plateforme désormais opérationnelle



**Les résultats.** «Une fois cette donnée collectée, des indicateurs de confiance lui ont été attribués afin de la fiabiliser et obtenir des données de qualité partageables, de nature à optimiser un grand nombre d'actions et améliorer la productivité», insiste **Michel Tolila**, cofondateur et président de La Foncière Numérique.

Regrouper sur une seule plateforme les informations dispersées dans les différents services du groupe



Le Linux à Limonest (Rhône), livré en 2017 pour Notapierre, la SCPI du groupe Unofi. Le Linux abrite le siège de Blédina et Danone Nutricia Africa & Oversea

D'importants gains de temps sont attendus. À terme, les expertises techniques et réglementaires pour chaque immeuble seront réduites de plusieurs semaines par rapport à la durée initiale. L'accès facilité à l'information de façon transverse et le classement automatique des documents doit procurer aux collaborateurs un gain de temps, estimé à 15 % par la directrice du projet.

Sont aussi attendus des gains financiers, grâce à l'amélioration de la gestion des bâtiments. *« Une calculette intégrée dans la plateforme est en capacité de proposer des modèles prédictifs jusqu'à 35 ans pour connaître le coût des charges des bâtiments, propositions qui aideront les asset managers dans leur mission de gestion des actifs immobiliers »*, ajoute Michel Tolila. Centralisant les informations de tous les bâtiments, cette calculette permet aussi, en les recoupant, de mutualiser les achats et optimiser l'établissement de plans pluriannuels de travaux.

*« Le système est vertueux car la dynamique qui se met en place permet, en reliant les données, de les rendre plus intelligentes, plus réactives et plus fiables »*, résume celle qui non seulement dirige le projet mais assure également la promotion quotidienne auprès des équipes de gestion de cet outil dont l'alimentation en continue ne doit pas cesser.

**Le retour sur investissement.** L'investissement réalisé pour obtenir ce saut qualitatif a été de l'ordre de 1,30 € par m<sup>2</sup>. Il devrait être amorti dès les premières années

grâce notamment à l'économie de fonctionnement et aux gains de productivité induits. Une refacturation auprès des locataires au titre de la mise à disposition de données et services devrait également concourir à alléger la facture. En effet, l'Unofi a mis en place une solution mesurant en permanence les consommations d'énergie dans le cadre du décret « tertiaire » (*Décret 2019-771 du 23-7-2019*). Et elle propose d'en gérer la

publication pour le compte des locataires. *« Le but est de disposer d'un outil agile pour anticiper les évolutions de nos locataires et de leurs besoins en termes d'usage, de consommation, d'aménagements et donc les accompagner pour mener à bien la révolution écologique et environnementale »*, indique Benoit Renaud.

Le coût de numérisation de l'immeuble sera également valorisé ultérieurement lors de la cession du bâtiment, à l'occasion d'un arbitrage, comme une plus-value des données acquises et maintenues à jour. Libre ensuite à l'acquéreur de souscrire à l'abonnement mensuel auprès de La Foncière numérique pour continuer à bénéficier des services de la plateforme.

**Mireille Sarlin**

#### FOCUS SUR LA FONCIÈRE NUMÉRIQUE

La Foncière Numérique a été créée il y a quatre ans par Michel Tolila, chef d'entreprises spécialisées dans l'ingénierie des bâtiments, Jean-Maurice Oudot, ancien notaire pionnier en matière de création de data room dans le notariat, et Vincent Barbué, architecte expert 3D. Elle a déjà à son actif la numérisation de 200 millions de m<sup>2</sup>, appartenant principalement à d'importantes SCPI. Elle a aussi déployé sa solution dans le secteur du logement social sur plus d'un million de logement sociaux, soit un quart du parc social français.