

Naviguer dans l'avenir du milieu de travail

L'enquête révèle que la gestion immobilière et les gestionnaires d'actifs ont une connaissance opérationnelle en temps réel des espaces et des conditions des immeubles.

COMMANDITÉ PAR :



Il est difficile d'imaginer faire quoi que ce soit sans l'aide d'une carte de nos jours.

↓

Besoin de l'itinéraire le plus rapide d'un entrepôt à un magasin? Instinctivement, vous consultez une **carte en temps réel** pour **tracer l'itinéraire** et éviter le trafic. Vous ouvrez un restaurant? Pour maximiser vos ventes, vous pouvez effectuer une **analyse de données** mobiles et **superposer** vos résultats sur une carte pour voir qui fréquente la zone autour de cet emplacement potentiel.

Mais ces idées utiles se terminent typiquement au moment où vous entrez dans un immeuble. Pour gérer les espaces intérieurs, les investisseurs, les locataires et les gestionnaires immobiliers comptent sur des plans désuets et un personnel bien intentionné pour guider les visiteurs et les ouvriers de métier. De plus en plus, il est nécessaire de visualiser tout ce qui se passe à l'intérieur d'un immeuble; de la sécurité à l'entretien en passant par le mouvement des équipements et des personnes.

Selon un sondage Naviguer dans l'avenir du milieu de travail mené par BOMA Canada et Esri Canada, qui fournit des solutions de système d'information géographique (SIG), 42 % des répondants affirment que la sensibilisation opérationnelle en temps

EN CHIFFRES

Qu'est-ce qui est le plus important pour vous, personnellement?

42 %

CONNAISSANCE OPÉRATIONNELLE EN TEMPS RÉEL DES ESPACES, DES ACTIFS ET DES CONDITIONS DE L'IMMEUBLE

41 %

COORDINATION DE LA CONSTRUCTION, DE LA RÉNOVATION ET LES PROJETS D'ENTRETIEN

40 %

CAPACITÉ D'INTERVENIR LE PLUS RAPIDEMENT POSSIBLE EN CAS D'URGENCE



MÉTHODOLOGIE :

BOMA Canada et Esri Canada ont sondé 212 gestionnaires d'actifs, gestionnaires d'immeubles et gestionnaires des opérations immobilières partout au Canada. Le sondage en ligne a été mené entre le 17 janvier 2023 et le 9 février 2023.

réel aux espaces et aux conditions de construction est importante pour eux. Coordonner les projets de construction, d'entretien et de rénovation (41 %) et répondre rapidement aux urgences (40 %) nous sommes juste comme haut sur la liste des priorités. De plus, les indicateurs du marché montrent que les nombres sont à la hausse.

Le sondage reflète les derniers points de vue de certains gestionnaires d'actifs, gestionnaires immobiliers et exploitants d'immeubles du Canada. Plus de la moitié des quelque 200 répondants ont déclaré qu'ils sont responsables de plus d'un million de pieds carrés et représentent des entreprises ayant plus de 50 immeubles dans leurs portefeuilles respectifs.

INFORMATIONS SUR L'INTÉRIEUR

Avant la COVID-19, on pouvait presque prédire l'occupation et les mouvements de personnes, mais aujourd'hui, l'espace de bureau est plus dynamique, explique Dave Monaghan, directeur de l'industrie, IdO et SIG intérieur chez Esri Canada. « Pour les gestionnaires d'actifs, les gestionnaires immobiliers et les exploitants d'immeubles, essayer de bien comprendre comment leur immeuble est utilisé au quotidien est un véritable défi de taille », dit-il. « Ils ont besoin d'une plateforme normalisée pour recueillir des données à partir d'une variété de systèmes. »

Les cartes interactives en temps réel se sont largement concentrées sur le monde extérieur, mais la composante intérieure est la prochaine frontière. Les changements à l'intérieur d'un immeuble en raison de rénovations, de mises à jour et de besoins en constante évolution des locataires se produisent beaucoup plus rapidement que les changements qui se produisent à l'extérieur de l'immeuble, explique Louise Morgan, vice-présidente exécutive et associée chez Archidata.

Pour aider les compagnies à rester au courant des modifications qui se produisent à l'intérieur, Archidata fait la transition de ses données de construction 2D existantes vers des systèmes de gestion des données d'immeuble en 3D. Il est impératif de suivre ces changements pour aider les équipes d'entretien, les visiteurs et les employés à naviguer plus efficacement dans les espaces.

Le moyen le plus efficace de gérer cette évolution aujourd'hui est de construire un jumeau numérique, qui est une réplique 3D d'un espace physique. Le processus numérise tous les plans d'étage d'un immeuble et relie les points entre les systèmes à l'intérieur de l'immeuble pour surveiller des éléments tels que le CVCA, l'éclairage et l'occupation. Une gamme de capteurs, y compris des balises Bluetooth, des étiquettes RFID, des capteurs d'occupation de chambre et des appareils intelligents, peut donner vie à des cartes interactives en fournissant des données en temps réel et des plans d'étage en constante évolution à un appareil mobile. Afin de prendre des décisions plus éclairées, vous devez visualiser la structure spéciale à l'aide d'une carte intérieure générée par SIG, explique Morgan.

Selon le sondage, les deux tiers (67 %) des répondants disent qu'ils trouvent actuellement difficile ou très difficile d'aider les gens à se déplacer dans les propriétés. M. Monaghan fait remarquer qu'il y a des raisons de croire que ce défi continuera de s'accroître en raison de la nature de plus en plus dynamique de la planification et de l'utilisation des espaces de bureau. On s'attend à ce que le taux d'occupation des bureaux continue d'augmenter, 38 % des répondants au sondage s'attendant à ce que le trafic vers leurs immeubles augmente au cours des cinq prochaines années.

Pourquoi la surveillance de l'emplacement en temps réel des personnes et le déplacement des actifs sont-ils importants pour vous?

53 %
SUIVI DES DÉPLACEMENTS D'ACTIFS



51 %
ANALYSE DES HABITUDES DE DÉPLACEMENT DES PERSONNES AU FIL DU TEMPS

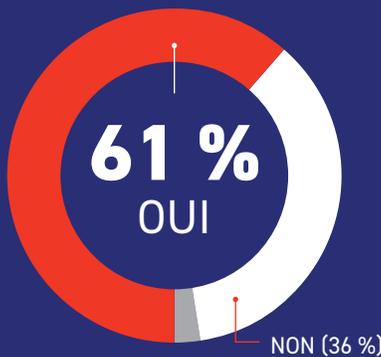
47 %
SÛRETÉ ET SÉCURITÉ



45 %
ORIENTATION ET NAVIGATION



Utilisez-vous présentement des données spatiales et des analyses pour comprendre vos espaces et vous aider dans votre prise de décision?



Pourquoi utilisez-vous un système de contrôle automatique de l'immeuble (BAS)?



57 %
CONTRÔLE DE LA TEMPÉRATURE



54 %
ÉCLAIRAGE



43 %
OCCUPATION DES ESPACES



Avez-vous l'un des appareils suivants dans vos immeubles?

60 %
WI-FI

44 %
BALISES BLUETOOTH

42 %
RFID (ACTIF ET PASSIF)

30 %
BANDES ULTRA LARGES

AMÉLIORATION DE LA NAVIGATION

Entre une utilisation plus difficile à prévoir et une augmentation prévue du trafic, il n'est peut-être pas surprenant que 71 % des répondants disent avoir besoin d'une surveillance de localisation en temps réel des personnes et des biens meubles comme l'entretien ou l'équipement informatique. Les gestionnaires immobiliers étaient les plus susceptibles de dire qu'ils avaient besoin de ce niveau de perspicacité, avec 86 % notant qu'ils ont besoin d'outils avancés pour comprendre les modèles de mouvement des locataires et des visiteurs lorsque les gens naviguent dans leurs propriétés.

À mesure que les travailleurs retournent au bureau, les employés des grandes entreprises avec de nombreux espaces de bureau différents peuvent se demander où ils doivent aller. « Un espace de bureau n'est plus nécessairement le même espace que vous fréquentez tous les jours. Il pourrait s'agir d'un immeuble et (ou) d'une pièce différents », explique Monaghan, qui cite les gouvernements et les campus scolaires comme exemples. « C'est un peu un facteur de stress. »

Alors que les employeurs adoptent différentes politiques de retour au bureau, comprendre comment l'espace est utilisé est la question cruciale dans le secteur immobilier en ce moment. Morgan dit que les employeurs doivent comprendre combien de personnes utilisent l'espace pour savoir comment optimiser leur superficie au sol.

Parmi les répondants qui utilisent déjà la surveillance en temps réel, 53 % l'utilisent pour suivre les actifs, tandis que 51 % l'utilisent pour analyser les mouvements de

« Plutôt que de simples suppositions, vous pouvez en faire une **solution basée sur les données**.

Tout ce qui nous aide à comprendre ce coefficient est extrêmement précieux, car nous utilisons souvent l'expérience des gens sans comprendre pourquoi quelque chose a fonctionné ou non. »



SHAWN HAMILTON

Vice-président du développement des affaires chez Canderel et membre du conseil d'administration de BOMA Canada

personnes au fil du temps. Bien que les organisations n'aient pas besoin de savoir où se trouve chaque chaise, la surveillance en temps réel est importante pour les installations, où le besoin de localiser avec précision l'équipement et les actifs spécialisés est essentiel à mesure qu'ils se déplacent dans la structure, explique Morgan.

CRÉER UN ENVIRONNEMENT PLUS SÉCURITAIRE

La sécurité est une autre application principale, 47 % d'entre eux déclarant qu'avoir une carte interactive en temps réel du plan d'étage est important pour leurs mesures de sûreté et de sécurité. « Pour moi, la préparation aux situations d'urgence est la chose la plus importante », déclare Morgan.

Avoir ce jumeau numérique interactif peut aider à sauver des vies en accélérant les temps de réponse. « Pour les intervenants d'urgence, il ne suffit plus d'avoir un simple document PDF d'un plan d'étage », note Monaghan. « Vous avez besoin d'une connaissance de la situation en temps réel et de cette carte dynamique de la situation actuelle des choses et des gens. »

Les avantages escomptés devraient compenser le coût associé à ce niveau de perspicacité. Au niveau individuel, les économies de temps d'un outil

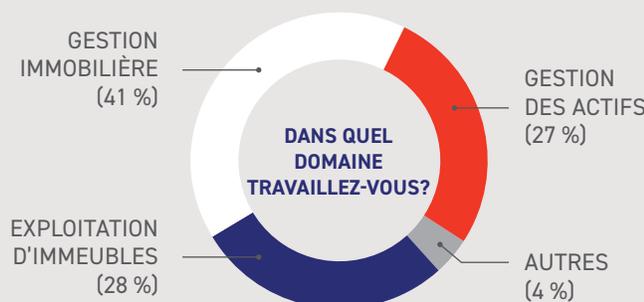
d'orientation peuvent sembler insignifiantes, dit Monaghan, mais cela s'additionne. À titre d'exemple, il utilise l'exemple de l'utilisation du SIG pour rationaliser le processus de gestion des bons de travail et envoyer l'équipe d'entretien disponible la plus proche et l'orienter vers le problème. Si cette efficacité retrouvée permet de gagner même cinq minutes par bon de travail, cela pourrait se traduire par des économies sur des centaines d'heures facturables chaque année, étant donné que certaines entreprises peuvent recevoir des milliers de bons de travail par an. « Il s'agit d'un rendement du capital investi immédiat », dit M. Monaghan.

REGARD VERS L'AVENIR

Les gestionnaires immobiliers comme Shawn Hamilton, vice-président du développement des affaires chez Canderel et membre du conseil d'administration de BOMA Canada, ont une vaste expérience de l'examen de cartes interactives pour comprendre les zones autour des emplacements lors de la prise de décisions commerciales. Il est intrigué par le potentiel d'utilisation d'un SIG intérieur pour obtenir ces informations sur un immeuble. Il s'agit d'être capable de comprendre ce qui se passe et pourquoi cela se passe dans un immeuble qui en fait un tel succès, dit-il. ■

QUI A RÉPONDU

Le sondage reflète les points de vue de certains des plus hauts dirigeants de l'immobilier commercial au Canada qui gèrent, possèdent ou exploitent des milliers de propriétés, couvrant bien plus de 500 millions de pieds carrés à travers le pays.



36 %

ONT PLUS DE 100 PROPRIÉTÉS

32 %

GÈRE PLUS DE 5 MILLIONS DE PIEDS CARRÉS



POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS SUR LE GUIDE, VEUILLEZ COMMUNIQUER AVEC :

JUIN 2023

BOMA Canada | 141, rue Adelaide Ouest, bureau 1002 | Toronto | M5H 3L5 | info@bomacanada.ca