



*Entretien d'expert n°2*

# Une digitalisation progressive du cœur de métier

**Avec Xavier Cheval**

Directeur général d'ICADE Santé



**WIZZCAD**



*ylios* **Kéa**  
Executive Advisory



ICADE Santé, qui représente le métier d'investisseur en immobilier de santé chez ICADE, possède les murs d'établissements existants, dont la gestion et la location sont déléguées à des opérateurs de santé, ou des opérateurs de soins aux personnes âgées. ICADE Santé possède un patrimoine en Europe valorisé 6,7Md€, avec 206 établissements majoritairement en France (151) et une présence en Allemagne, en Italie, en Espagne et au Portugal.

Par rapport aux niveaux de maturité en termes de digitalisation du secteur présentés, ICADE Santé se positionne plutôt en bas de la courbe. Nous bénéficions de toute l'infrastructure bureautique d'une entreprise tertiaire (cloud, SaaS, ...). Pour la partie cœur de métier, c'est encore peu digitalisé : nous faisons beaucoup de visites de sites et de chantiers, avec encore des marchés et des pièces à signer à la main, ... L'information

financière (asset management) est davantage digitalisée.

## **Coopération/compétition entre équipementiers & intégrateurs**

Principalement sur des projets neufs, avec de la conception BIM, en travaillant étroitement avec l'exploitant ; potentiellement c'est le traitement des non-qualités (plans d'exécution, synthèse) qui justifie l'investissement à ce stade, mais cet aspect est compliqué à quantifier. Après livraison, ICADE Santé pousse les expérimentations d'usages BIM en exploitation, mais il faut qu'il y ait aussi de l'investissement en temps et en moyen côté exploitant pour qu'il se saisisse du sujet.

ICADE Santé peut s'appuyer sur le département tertiaire, où il existe des compétences state of the art ; mais si

ICADE Santé peut aller chercher l'expertise jumeau numérique, il ne rencontre pas de clients qui en expriment le besoin.

ICADE Santé peut apporter un catalogue de solutions et via ses experts pousser et susciter une envie côté locataire. Si ce dernier ne s'en saisit pas, le bailleur se trouve limité. D'autant plus que c'est du côté locataire que la valeur d'usage va principalement se créer.

Sur ce sujet, Korian est en avance avec des EHPAD plus connectés (partenariat initié fin 2017 avec les premiers établissements livrés en 2020 et 2021), tant pour attirer les clients que le personnel.

La question des labélisations connectivité se pose : Référentiels en construction en R2S (ready to service) ou wired score sont tirés par le tertiaire qu'ICADE Santé va essayer de mettre en place, mais avec moins de cas d'usage clairement référencés à date.

Au final, ICADE peut être considéré au niveau 1, avec une volonté d'aller vers une conception en maquette numérique : ICADE Santé est avancé et a la volonté de faire du BIM.

## Qu'aimerait-on digitaliser ?

ICADE souhaiterait digitaliser le passeport numérique du bâtiment / du site / de l'immeuble, mobiliser et croiser les informations collectées sur la consommation énergétique (plus de 90% des immeubles mesurés, 100% extrapolés), sur la qualification de

l'immeuble (immeubles ERP) ... ainsi à l'aide d'un outil numérique, ICADE Santé serait capable de vérifier « en un clic » si l'immeuble est bien qualifié ou s'il y a des prescriptions à lever.

Eventuellement d'autres sujets peuvent être digitalisés, comme le droit de propriété, ce sont des éléments où actuellement ICADE Santé s'appuie sur de l'information notariale. Leurs titres de propriété sont des documents très sûrs mais encore peu digitalisés (au format papier, copies électroniques mais sans outil de requête). En allant un cran plus loin ICADE Santé chercherait à avoir un passeport de l'immeuble à jour, sur lequel les informations externes pourraient se déverser automatiquement.

Quant au digital du bâtiment, il relève des rapports avec l'occupant et de son usage. Pour des raisons de maîtrise de risques à long terme, ICADE Santé s'y intéresse. En effet, ICADE Santé doit gérer l'obsolescence du bâtiment. Aujourd'hui des usages émergent, peut être que dans 5/10 ans un bâtiment non connecté sera aussi rédhibitoire qu'un bâtiment sans eau ou sans gaz. Mais ICADE Santé reste aujourd'hui tributaire de la demande et de l'intérêt du locataire (et de sa capacité à intégrer) pour des fonctions numériques.

D'un point de vue RH, l'aspirations des jeunes employés peut également tirer la digitalisation (même si les plus experts vont faire de la PropTech), la charge du reporting est exponentielle et il est important de ne pas emboliser le temps de travail sur ces questions.

## Approche

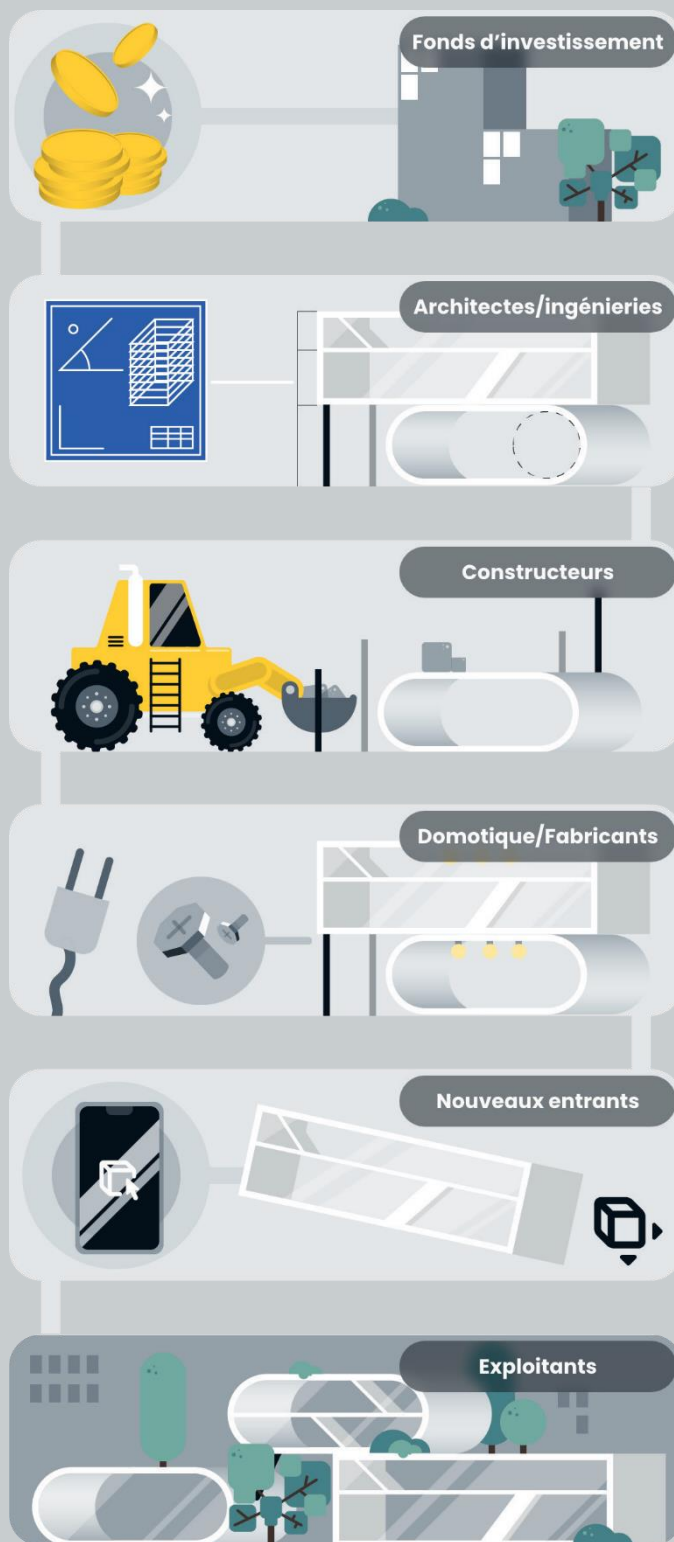
De nombreux secteurs ont vu leur « business model » bouleversé par la transformation digitale : les médias, le commerce et la distribution, les télécoms, l'hôtellerie et tourisme, les transports... Cette transformation s'est réalisée par la combinaison de tendances de fond d'une part, et de caractéristiques intrinsèques au secteur d'autre part.

La filière du bâtiment et de l'ingénierie n'échappe pas à la règle, et si celle-ci a pris un certain retard à l'allumage, la digitalisation semble maintenant s'accélérer, comme en témoigne le nombre de start-up de la construcTech ou les impulsions du gouvernement (le plan BIM 2022 lancé en 2019 a été prolongé en décembre 2021) et ainsi, tous les acteurs de la filière seront structurellement impactés.

Pour essayer de mieux comprendre la dynamique à l'œuvre au sein du secteur, nous avons interviewé une vingtaine de professionnels issus de toute la filière (cf. encart) afin d'éclairer ce sujet d'enjeu majeur.

## Notre vision des acteurs de la filière

Cette transformation numérique impacte l'ensemble des acteurs de la filière, ainsi, dans le cadre de la rédaction de cet article, nous avons fait le choix d'interviewer les représentants des différents acteurs de la filière.



# Ylios, cabinet de conseil en stratégie



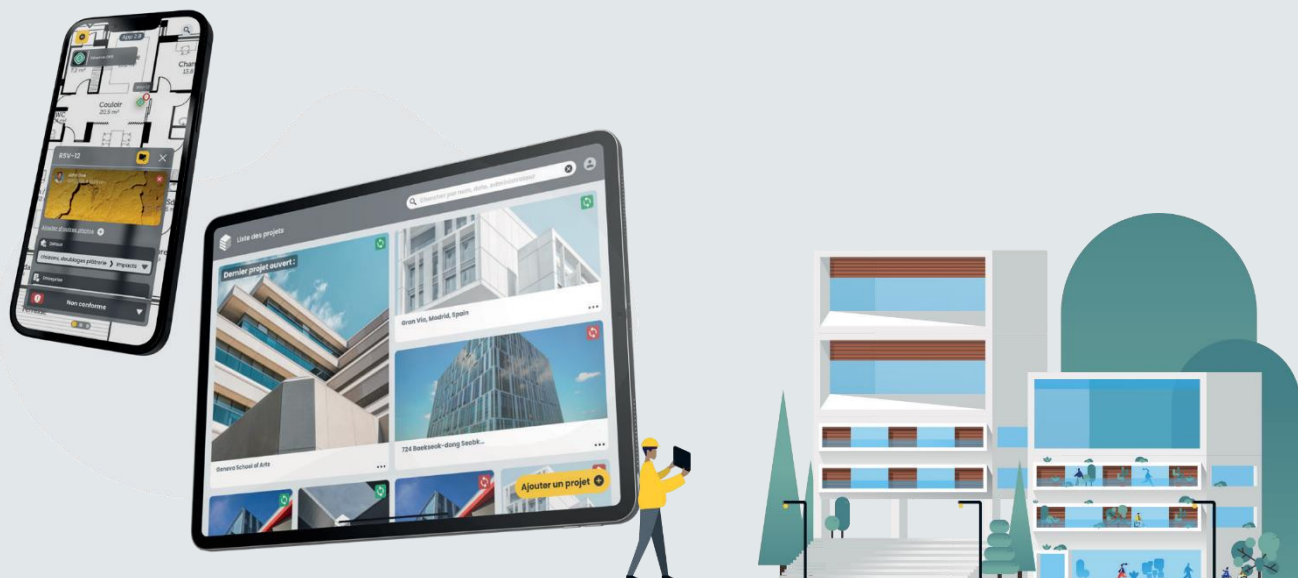
Grâce à son collectif dirigeant de six associés et son équipe de trente consultants, hommes et femmes, aux parcours riches de sens, Ylios se démarque par un positionnement sectoriel et fonctionnel à très forte valeur ajoutée. Ylios apporte à ses clients, grands institutionnels privés ou publics, des éclairages stratégiques et des réponses pragmatiques aux exigences des environnements économiques en constante mutation. Son engagement, ses méthodes innovantes et ses compétences pluridisciplinaires sont l'assurance d'un retour sur investissement visible.

Ylios défend une philosophie du conseil consistant à mobiliser des compétences pluridisciplinaires, en son sein comme avec ses partenaires. Son mode de gouvernance s'appuie sur l'intelligence collective pour créer l'innovation au service de ses clients. Ce système ouvert est un point de différenciation essentiel qui lui a permis de nouer des relations de long terme avec tous ses grands clients des secteurs de l'énergie, des utilities, du transport public, du BTP, des infrastructures et de la santé.

Afin de faire évoluer les perceptions des entreprises et des institutions publiques, Ylios favorise la réflexion et l'échange entre des publics venant de tous les horizons institutionnels ou entrepreneuriaux, français ou étrangers.

Ylios est ainsi membre du Comité de Parrainage de l'Ecole de Paris depuis 2007 et l'un des fondateurs de la « Chaire Gouvernance et Régulation » de Paris-Dauphine. Ylios est également partenaire du Centre d'Etude Prospective Stratégique et a mis en place un espace de débats unique pour éclairer les mutations et les évolutions à venir : Le Club des Explorateurs du Futur au sein d'une Ecole de Conseil

Récemment, Ylios et Kea Partners ont annoncé leur rapprochement, afin de construire, ensemble, le cabinet référent de conseil de direction générale d'origine française.



Née en 2013, WIZZCAD est un éditeur de logiciel de gestion de projets, qui accompagne les acteurs de la construction et de l'immobilier dans leur transformation digitale. Nous proposons des solutions digitales et un accompagnement adapté aux besoins de tous.

↳ WIZZCAD est une solution numérique incontournable pour toutes les phases d'un projet (conception, construction, réhabilitation, maintenance, déconstruction).

↳ Parce que la transition numérique dans le secteur de la construction est notre principale préoccupation, nous œuvrons à offrir le meilleur pour nos clients.

↳ Meilleure gestion d'un chantier veut également dire pour nous une meilleure gestion des énergies et une économie drastique des matériaux de construction, qui sont responsables de 40 % du gaspillage au niveau mondial.

En quelques chiffres, WIZZCAD c'est près de 3000 clients, plus de 13 000 projets et une croissance à 3 chiffres.