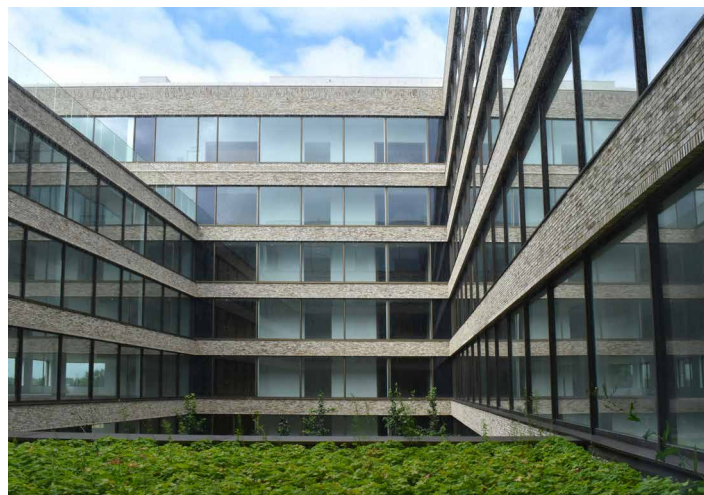


DES SOLUTIONS TECHNOLOGIQUES POUR TOUS LES UTILISATEURS

UNE COMMANDE INTUITIVE POUR UNE EXPÉRIENCE CENTRÉE SUR L'UTILISATEUR

Dans le paysage de bureaux du futur, durabilité, confort et expérience joueront un rôle central, bien aidés en cela par des solutions intelligentes. Aujourd'hui, la crainte de se retrouver empêtré dans un magma technologique ingérable constitue toutefois un grand obstacle pour effectuer le pas vers un 'smart building'. Des solutions existent, cependant, afin de faire de chaque environnement de bureaux intelligent un modèle de convivialité. Le Kortrijk Business Park possède déjà un tel système, qui assure une expérience centrée sur l'utilisateur sans équivalent.



L'environnement des bureaux intelligents du Kortrijk Business Park est un modèle de convivialité.

Le Kortrijk Business Park est le plus beau fleuron du site économique Benelux. L'imposant et majestueux bâtiment qui se dresse à l'avant du site est la porte d'entrée de la vie économique de la ville. Le domaine d'une superficie de 18 000 m² hébergera un large panel d'entreprises. « L'objectif est de stimuler l'innovation en faisant interagir des valeurs bien établies avec des acteurs plus modestes », explique Anthony Verstraete, responsable commercial chez Verstraete Development, l'entreprise qui a réalisé ce projet. « Nous voulons créer un sentiment de campus, avec des entreprises qui sortent de leur bulle et font du réseautage de manière organique avec les autres locataires ou visiteurs. Nous y avons-nous-mêmes déjà installé notre siège social. Par ailleurs, le fournisseur d'espaces de coworking Buzzynest louera au rez-de-chaussée des 'flex offices' à des start-ups et des free-lances. Plusieurs espaces communs ont été prévus : diverses salles de réunion, un restaurant, une salle d'événements, deux parkings souterrains et un jardin. Le reste du bâtiment sera loué sans que toutes les finitions aient été réalisées, et ce pour des superficies d'au moins 340 m². »

LES UTILISATEURS AU CENTRE DE L'ATTENTION

Pour ce projet, Verstraete Development n'a pas hésité à sortir des sentiers battus et à opter pour une approche résolument axée sur le

futur. « Le principe de base sur lequel s'appuie le Kortrijk Business Park est que des collaborateurs heureux seront également plus performants », précise Anthony Verstraete. « Nous voulions un bâtiment multilocatif accueillant et faisant la part belle au bien-être, à la productivité et à la flexibilité, et la technologie nous semblait être un bon outil pour réaliser cet objectif. C'est pourquoi nous avons opté délibérément pour un haut niveau d'intelligence dans nos propres bureaux et dans les espaces communs. Cependant, comme nous ne voulions imposer aucune solution technologique à nos locataires, nous avons conclu un compromis : un complexe de bureaux avec d'excellentes infrastructures de base, des plafonds climatiques et des planchers surélevés. Les locataires peuvent ainsi choisir eux-mêmes les finitions et solutions technologiques qu'ils souhaitent. Bien entendu, lors des négociations, nous leur offrons la possibilité d'adhérer ou non au système flexible avancé avec lequel nous travaillons. »

DÉFINITION DES BESOINS

Afin de créer le bâtiment idéal, Verstraete Development a accordé beaucoup d'attention à la définition des besoins des différents types d'utilisateurs. Ce n'est qu'ensuite que l'entreprise a examiné quels outils technologiques pourraient être utiles pour répondre à ces besoins. Ces deux étapes ont été réalisées en collaboration avec le bureau de consultance SB Experts (Smart Building Experts). « Qu'est-ce qu'un 'smart (ready) building' pour vous ? Comment un utilisateur vit-il votre 'smart building' ? Ce sont toujours les premières questions que pose notre bureau », explique Alain Mathijs, Business Development Manager chez SB Experts et Trigr.io. « Ces questions déclenchent un processus de réflexion chez le client, et il n'en a pas été autrement avec Verstraete Development. Les avantages généraux de la technologie en matière de durabilité, de maintenance, de gestion des installations, ... sont évidents, mais il n'en demeure pas moins important de creuser davantage afin d'amener le client à dévoiler ce qu'il veut véritablement faire de son bâtiment. »

UNE SOLUTION QUI SIMPLIFIE LA TECHNOLOGIE

Verstraete Development a finalement décidé de créer un environnement centré sur l'utilisateur. « Les utilisateurs doivent vraiment se



Le principe de base sur lequel s'appuie le Kortrijk Business Park est que des collaborateurs heureux seront également plus performants.



Les bureaux sont loués sans finitions, mais les locataires ont la possibilité d'adhérer à la solution de Trigr.io.

sentir comme chez eux au Kortrijk Business Park », explique Anthony Verstraete. « Cela implique également que tous les équipements à leur disposition doivent se caractériser par une très grande facilité d'utilisation, afin que plus personne ne se rende compte des technologies sous-jacentes. » Ce n'est bien souvent pas le cas aujourd'hui étant donné que les bâtiments actuels contiennent beaucoup de silos technologiques distincts : éclairage, HVAC, ventilation, eau chaude sanitaire, appareils audiovisuels, sécurité... Le risque que les utilisateurs ne sachent que faire des possibilités qui leur sont offertes est donc réel. « Tous les travailleurs ou locataires ne sont pas des férus de technologies et sont donc pas systématiquement capables de comprendre instantanément comment tout fonctionne », développe Anthony Verstraete. « L'irritation prend alors le pas sur l'expérience

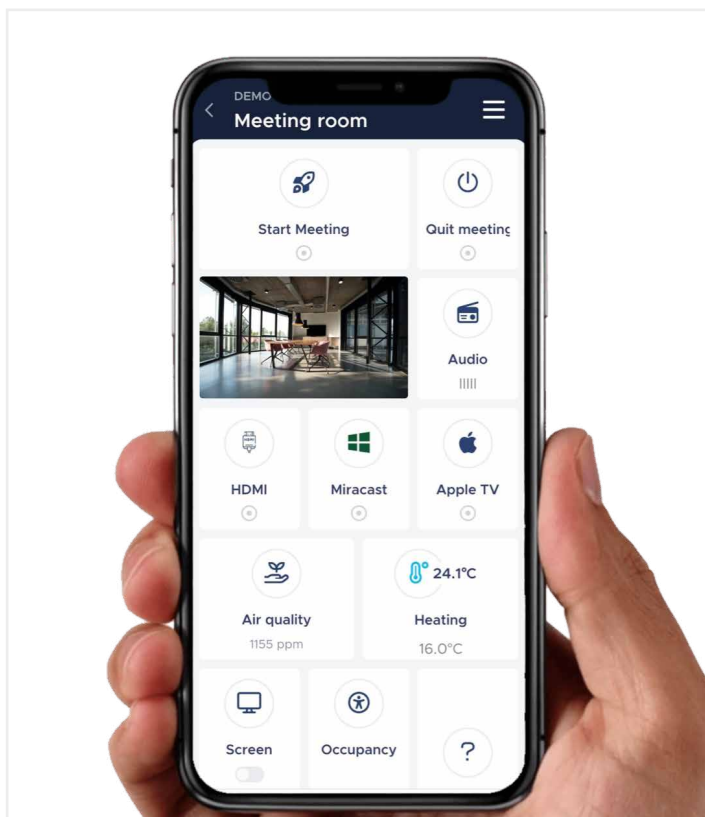
et le confort, et nous passons alors complètement à côté de notre objectif. Prenez l'exemple d'une salle de réunion. Généralement, l'éclairage et les stores sont actionnés par des commandes distinctes. Si les utilisateurs veulent projeter quelque chose, ils doivent regarder s'ils ont besoin d'un câble HDMI ou si c'est possible sans fil. Et je pourrais continuer en vous parlant de l'installation audio... SB Experts nous a appris qu'il est possible de créer un environnement intégré où sont concentrées toutes les technologies. Une telle solution présente des avantages considérables, comme permettre à l'utilisateur d'adapter intuitivement ses locaux en fonction des besoins. Nous avons finalement jeté notre dévolu sur Trigr, une plateforme logicielle qui interagit avec l'ensemble des techniques d'un bâtiment, quelle que soit la langue parlée par ses utilisateurs. »

UTILISATION D'UNE MÉTALANGUE

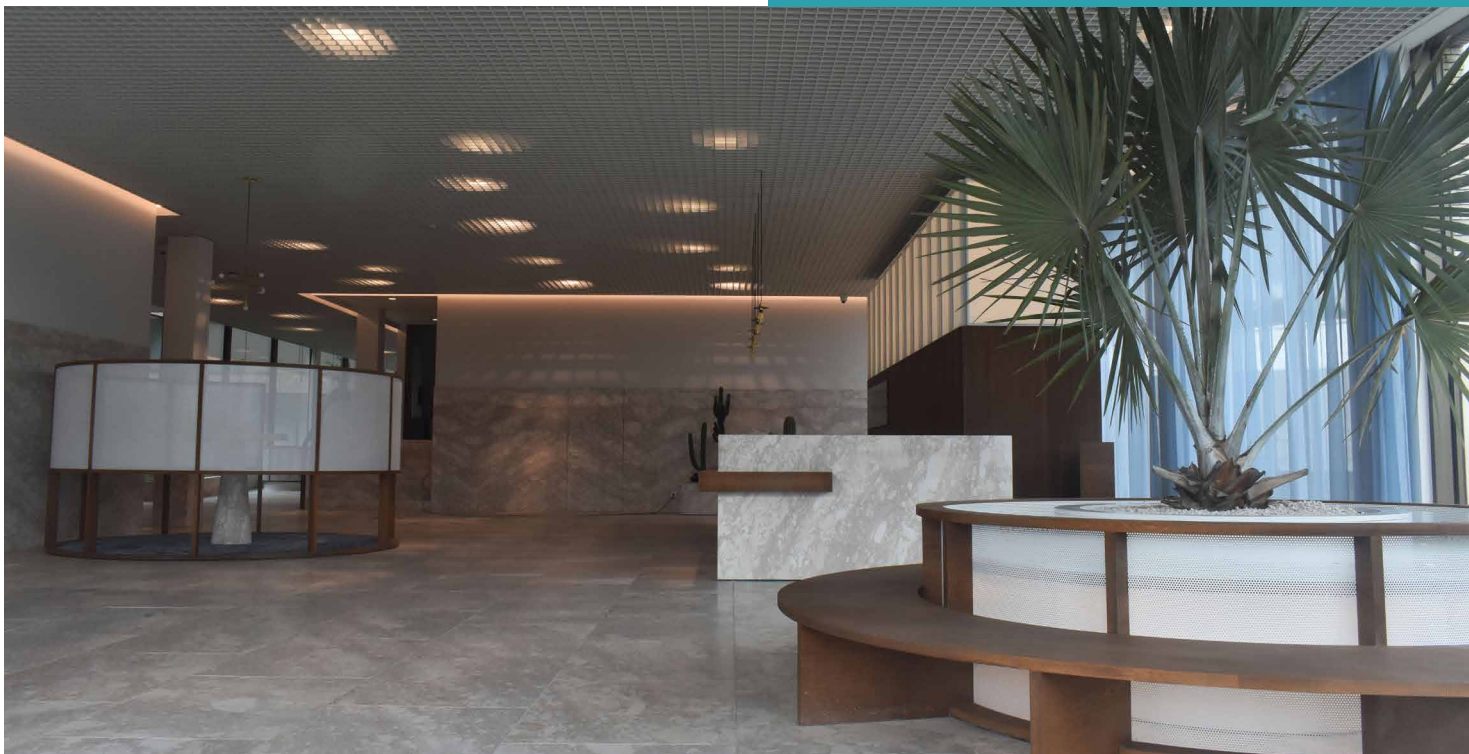
Trigr est un système BOS (building operating system) qui « aspire » via une adresse IP les données dynamiques des techniques et de tous les points de réglage pilotables au sein d'un bâtiment. La solution fonctionne d'une manière analogue à Google Translate : les données des différents silos (langues) sont envoyées vers un moteur central qui les traduit dans la métalangue de Trigr. « Notre solution peut ainsi exécuter un très grand nombre de processus dans cette métalangue : faire collaborer des choses, lancer des séquences, piloter des services et des applications, etc. », développe Alain Mathijs. « Les points de réglage pourront ensuite être renvoyés vers la couche des équipements. Le client pourra en outre transmettre les données au départ de la métalangue à d'autres partenaires qui offrent des services basés sur le cloud, ce qui peut être intéressant pour conclure des contrats as a service qui reposent sur les données du bâtiment. Nous pensons notamment au nettoyage, à la gestion de l'espace de travail ou à des optimisations énergétiques. »

DES DONNÉES AUX SCÉNARIOS

Grâce à Trigr, le bâtiment et ses techniques sont perçus comme plus accessibles par les utilisateurs. En outre, toutes les fonctionnalités sont mieux coordonnées. « Notre solution prévoit l'élaboration de scénarios », explique Alain Mathijs. « Il n'y a donc plus de bouton distinct pour chaque technique. Au lieu de cela, une série d'actions est



'Trigr' est une plateforme logicielle qui interagit avec l'ensemble des techniques d'un bâtiment, quelle que soit la langue utilisée.



Un environnement intégré où sont concentrées toutes les technologies permet aux utilisateurs d'adapter intuitivement les locaux en fonction de leurs besoins.

déclenchée lorsque l'utilisateur donne une certaine commande. Les possibilités sont illimitées et vont du très simple au très complexe. Le scénario "démarrer la présentation", par exemple, pourrait enclencher le tamisage des lumières, l'allumage du projecteur et la fermeture des stores du côté de l'écran de projection. Il est également possible de définir des scénarios basés sur des valeurs seuils mesurées par des capteurs. Un exemple classique est qu'après un certain temps et lorsque les capteurs de présence ne détectent plus personne, toutes les lumières s'éteignent et l'alarme s'active. De cette manière, un bâtiment peut être entièrement automatisé, avec toutefois la possibilité d'annuler les scénarios en appuyant sur un bouton. »

TECHNOLOGIE POUR TOUS

Cette solution permet de prendre au pied de la lettre, ou presque, l'expression « une simple pression sur un bouton ». Dans les bureaux

de Verstraete Development au sein du Kortrijk Business Park, on travaille avec des tablettes au mur et sur les tables. L'interface de Trigr, étant une application web, elle peut également être utilisée via un PC, un smartphone ou d'autres écrans. « L'accent est mis sur la flexibilité : le locataire peut choisir librement la manière dont il souhaite interagir avec son bâtiment », explique Anthony Verstraete. « Utiliser une technologie sophistiquée devient ainsi un jeu d'enfant pour tous les utilisateurs. Cela devient même une expérience positive qui améliore l'expérience utilisateur. »

SYMPHONIE DE TECHNOLOGIES

Ce qui est bien avec Trigr, c'est qu'aucune technologie ne doit être ajoutée. La solution crée une symphonie avec les technologies existantes. Cela peut paraître bête, mais c'est en réalité très malin. « Il y a une tendance à intégrer toujours plus d'outils technologiques dans les bâtiments », estime Alain Mathijs. « Le risque, c'est de rendre tout

inutilement complexe. Si le maître d'ouvrage ne veut pas investir davantage que le strict minimum, les systèmes risquent, plus tard, d'être difficiles à adapter. C'est sur ces plans-là, à savoir la convivialité et la flexibilité, que Trigrr fait la différence. » « Bien que tous nos locataires soient libres de souscrire ou non aux services de Trigrr, ils ont jusqu'à présent tous fait usage de cette possibilité », embraie Anthony Verstraete. « Toutes les entreprises peuvent compter sur un concept calqué sur leurs besoins, car les scénarios sont bien entendus développés suivant les souhaits du client. Outre une mise en service unique – pour connecter le matériel au BOS –, on travaille avec un abonnement annuel qui prévoit également des mises à jour en permanence. Moyennant une brève formation, le gestionnaire des installations pourra facilement adapter lui-même les scénarios. »

NE PAS OUBLIER L'UTILISATEUR

Trigrr permet de faire en sorte qu'un immeuble soit beaucoup plus au service de ses utilisateurs. Une telle évolution représente l'avenir, estime Alain Mathijs. « On a commencé avec un système de gestion du bâtiment pour piloter et gérer les équipements. Puis, ces cinq dernières années, nous avons constaté une forte montée en puissance des systèmes de gestion énergétique et des 'digital twins'. Tout cela est bien beau, mais on est encore trop souvent enclin à ne pas tenir compte de l'utilisateur. Cela va à l'encontre de la nouvelle tendance 'services for users' qui se dessine : venir travailler au bureau

doit devenir une expérience positive. Le lieu de travail doit devenir plus attractif que le bureau à domicile tout en stimulant la créativité et l'efficacité dans un cadre durable. » On laissera le mot de la fin à Anthony Verstraete : « Nous constatons effectivement que les entreprises se laissent guider par cette tendance. La Covid-19 a provoqué un tremblement de terre dans le secteur immobilier, surtout dans le domaine des complexes de bureaux. Beaucoup d'entreprises font le choix de réduire la superficie de leurs bureaux, mais elles veulent que la surface qu'elles louent encore soit durable et axée sur le futur et le changement. Ce qu'elles économisent en superficie, elles l'investissent volontiers en confort, en expérience utilisateur et, donc, en intelligence du bâtiment. »



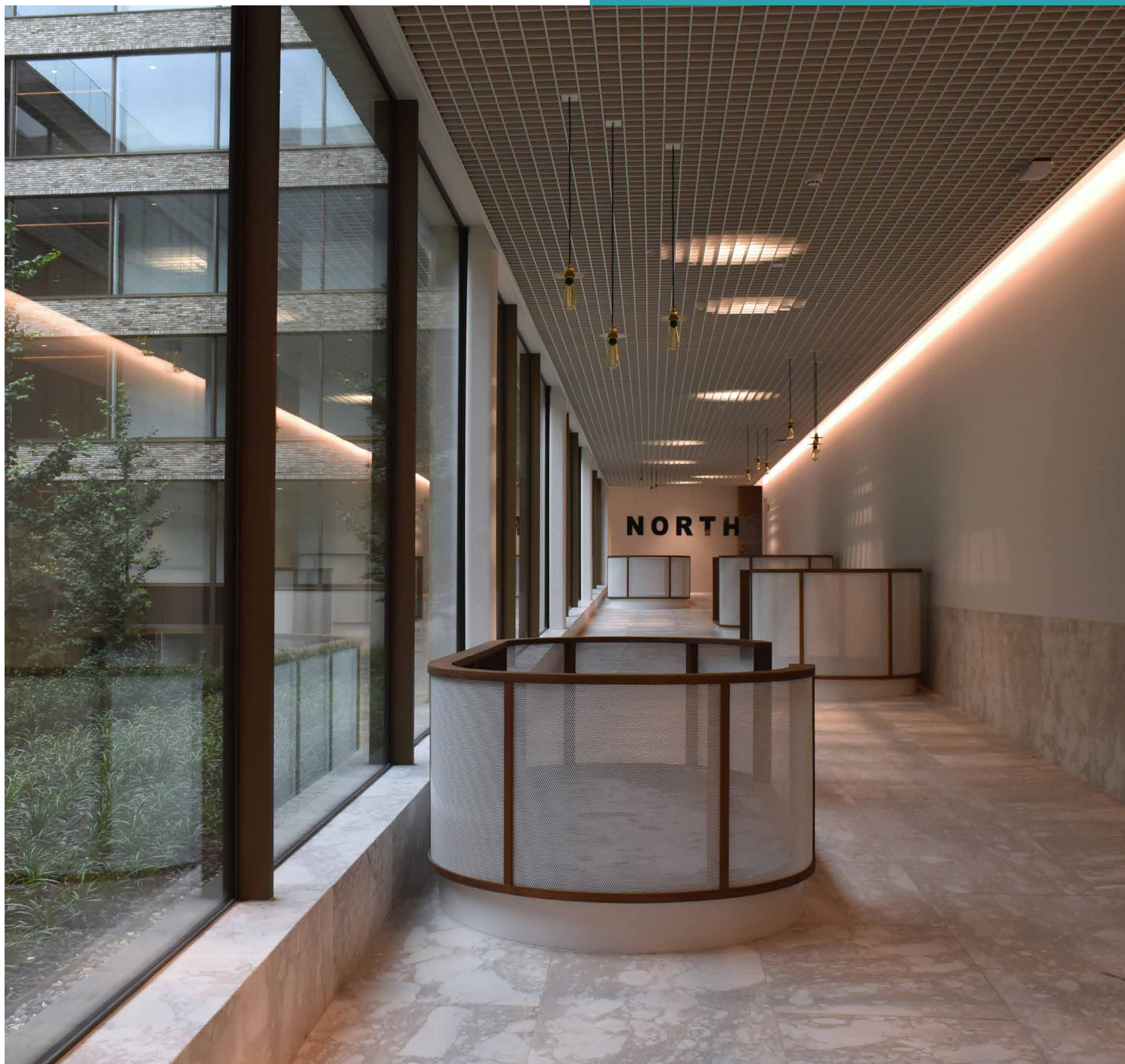
À RETENIR :

- Pour créer un bâtiment intelligent, l'une des conditions de base est de tenir compte des besoins et des souhaits des utilisateurs. Il est essentiel, par conséquent, de définir précisément les besoins des différents types d'utilisateurs.
- Beaucoup d'entreprises font le choix de réduire la superficie de leurs bureaux. Ce qu'elles économisent en surface, elles l'investissent souvent en confort, en expérience utilisateur et en intelligence du bâtiment. La technologie joue souvent un rôle important dans ce processus.
- L'intégration des technologies dans un bâtiment doit permettre de faciliter la vie des utilisateurs. Il est primordial, dès lors, que les solutions technologiques choisies soient conviviales.

Lieu :	Courtrai
Type de bâtiment :	Complexe de bureaux
Maître d'ouvrage :	Verstraete Development
Entrepreneur principal :	Cordeel
Fournisseur BOS :	Trigrr.io



Samen voor sterk innoveren



'Trigrr' permet de faire en sorte qu'un immeuble soit beaucoup plus au service de ses utilisateurs.