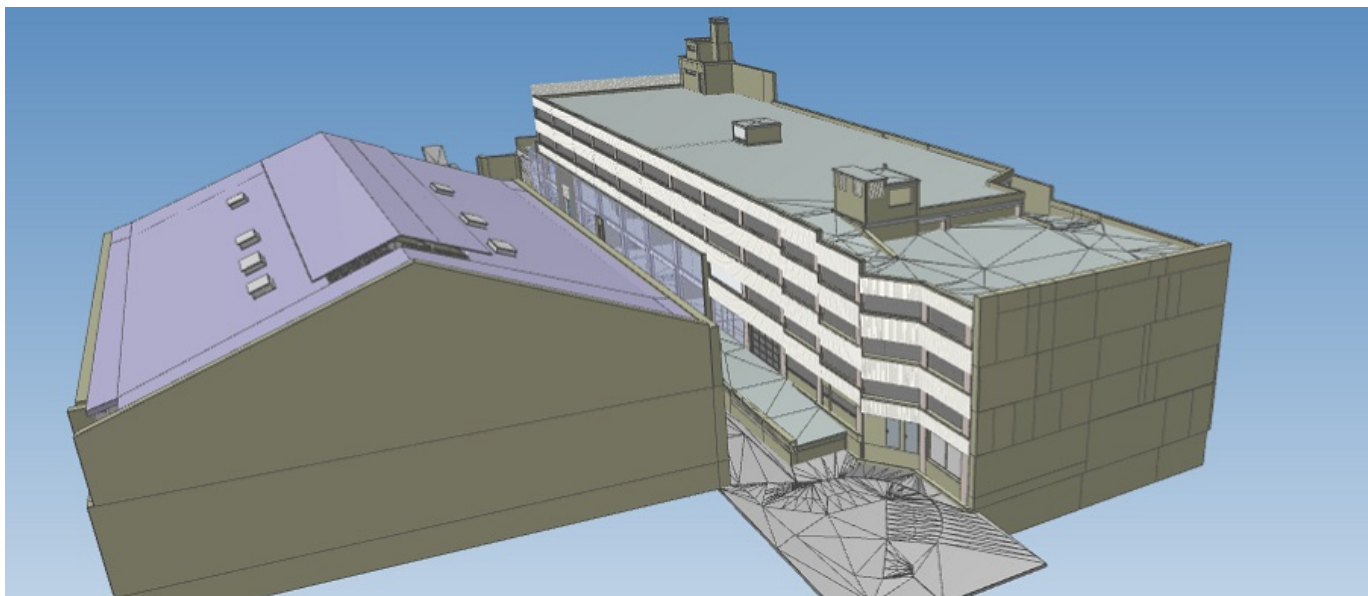




DR

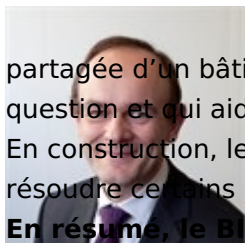
Publié le 07/04/2025

## Le BIM selon 3F : simple et accessible

« Pour percevoir les réels avantages du BIM, il faut simplifier les choses »

**Le BIM, pour building information modeling ou gestion des données du bâtiment, fête ses 10 ans ! Christophe Lheureux, directeur chargé de la réflexion stratégique BIM chez 3F, fait le point sur l'utilisation de cet outil qui a fait entrer le secteur du bâtiment dans l'ère numérique.**

**Qu'est-ce que le BIM ?**



**reux :** Selon la définition officielle, le BIM est « une représentation numérique partagée d'un bâtiment qui doit faciliter la conception, la construction et l'exploitation du bâtiment en question et qui aide à la prise de décision à chaque étape. »

En construction, le BIM permet une visualisation 3D du projet dans son ensemble pour anticiper et résoudre certains points bloquants qu'autrement, on aurait découverts pendant le chantier.

**En résumé, le BIM est un outil d'aide à la gestion de projet, à toutes les étapes de la vie d'un bâtiment.**

**Vous êtes co-auteur de BIM, 10 ans de pratique. Vers un BIM pragmatique, utile et raisonné. Pouvez-vous nous en dire plus sur les ambitions de ce livre ?**

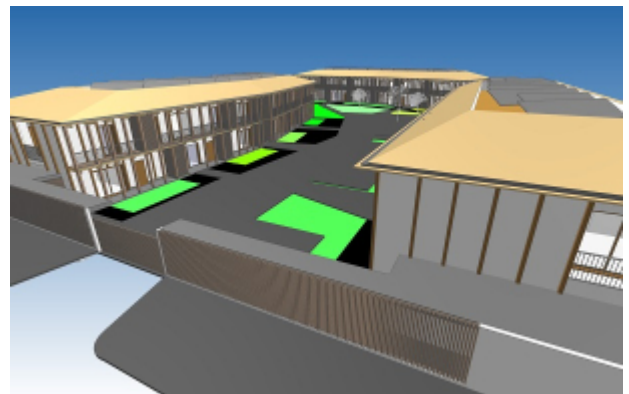
**C.L. :** Cet ouvrage est né d'un double constat : d'une part à ses débuts, en 2014, le BIM a été présenté

comme une véritable révolution pour le secteur, pleine de promesses très (voire trop) ambitieuses, avec tout ce que cela implique en investissement technique, économique, humain... Ce qui a pu décourager d'emblée toute une partie du secteur, d'autant plus que le BIM implique de repenser nos manières de travailler tous ensemble et demande aux architectes et aux ingénieurs un travail supplémentaire d'implémentation des données.

L'autre constat est plus lié à l'écosystème qui s'est créé autour du BIM pour accompagner son déploiement auprès de l'ensemble des acteurs du bâtiment. Dès lors, le BIM est devenu un objet complexe, avec un langage spécifique, des cahiers des charges très exigeants... Avec le livre, nous avons souhaité remettre en avant l'intérêt du recours au BIM et sa simplicité, à partir de cas d'usage concrets.

### **Le BIM : un outil simple et accessible. C'est un peu la philosophie de 3F, qui fait figure de pionnier en matière de BIM?**

**C.L. :** Oui. Dès 2015, 3F s'est lancé dans l'aventure BIM dans un esprit de pédagogie et de simplicité auprès de l'ensemble de ses parties-prenantes. Nous avons démarré avec deux projets à Grigny (91) et à Chanteloup-en-Brie (77). Aujourd'hui, on compte près de 200 opérations en construction neuve depuis les débuts, toutes en maîtrise d'ouvrage directe. Au fil du temps, nous avons pu affiner notre approche. Deux chefs de projet BIM, Nadège Morel et Renaud Herzog, accompagnent les chefs de projets 3F et nos prestataires sur l'utilisation du BIM avec beaucoup de pédagogie. Notre cahier des charges se veut le plus pragmatique possible. Nous veillons à ce que **chaque donnée implémentée dans la maquette numérique ait son utilité et soit au service du projet.**



### **Après 10 ans de pratique, l'heure est au bilan chez 3F. Pourquoi ?**

**C.L. :** Nous avons recueilli les retours de nos partenaires (architectes, bureaux d'études et constructeurs) et de nos chefs de projets sur notre approche en matière de BIM. Nous avons comparé plusieurs cahiers des charges pour comprendre comment celui de 3F se positionne sur le marché.

**L'enjeu pour nous est de prendre de la hauteur sur notre approche et de la challenger dans un esprit d'amélioration continue.** Est-il vraiment pertinent de déployer le BIM pour l'ensemble de nos opérations ? Si ce n'est pas le cas, sur quels critères base-t-on notre sélection ? Pour les projets sans BIM, est-ce qu'on produit, a minima, un logement témoin virtuel pour aider l'équipe projet à se projeter, à identifier d'éventuelles difficultés avant que la moindre pierre ne soit posée ? L'absence de BIM pose la question du recueil des données principales du bâtiment nécessaires à sa gestion et à l'alimentation d'outils tels que Stonal.

**Justement entre l'émergence de plateformes telles que Stonal et l'essor de l'IA, quel est l'avenir du BIM ?**

**C.L.** : 10 ans après son lancement, le BIM n'a pas pris l'ampleur escomptée à l'époque. Mais faire prendre le virage du numérique au secteur du bâtiment n'allait pas forcément de soi et demande encore du temps. Cependant, force est de constater que **les maquettes numériques constituent une précieuse source de données**. Exploitée par les bons algorithmes, voire par l'intelligence artificielle, elle pourrait permettre, à terme, d'établir de précieux indicateurs sur l'empreinte carbone d'un projet, par exemple. Le BIM est par ailleurs très complémentaire de notre plateforme Stonal qui agrège l'ensemble des données de notre patrimoine à des fins d'exploitation et de gestion technique. **L'enjeu est d'assurer la continuité numérique entre la construction et l'exploitation, et de faciliter l'implémentation de maquettes numériques dans Stonal.** C'est d'ailleurs l'une des promesses originelles du BIM.