

Buildings  
Simply Made  
Better

aedifion



# Projet de modernisation pour l'optimisation numérique des biens immobiliers commerciaux

## Étude de cas : SNIPES - Hohe Strasse, Cologne

Surface de location : 600 m<sup>2</sup> | Année de construction : 1952 | Type de bâtiment : Commerce de détail

La Hohe Straße, qui jouit d'une situation idéale en plein cœur de la vieille ville de Cologne, est l'une des rues commerçantes les plus fréquentées d'Allemagne. La société Aachener Grundvermögen, propriétaire, est spécialisée dans l'immobilier commercial en centre-ville. Chacun de ses fonds spéciaux étant certifié au moins conformément à l'art. 8 du règlement européen sur la publication d'informations, Aachener Grundvermögen poursuit son objectif : assurer la transparence de la durabilité et la rendre mesurable, grâce à une numérisation systématique. À titre d'exemple, le bien situé Hohe Straße 100-102 abrite aujourd'hui une boutique du célèbre distributeur de Streetwear SNIPES. Grâce à une modernisation numérique avec aedifion et aux recommandations d'optimisation par l'IA, il remplit des normes supérieures en termes de transparence, d'efficacité énergétique et de confort des visiteurs.



Transparence totale sur le fonctionnement technique des bâtiments.



Relevé automatisé des compteurs et accès aux données à distance.



Confort optimisé de l'espace intérieur avec une grande efficacité énergétique et économique.

## Situation de départ et objectif

L'objectif du projet consistait à mettre en place des mesures appropriées pour la modernisation numérique afin d'établir une transparence totale sur les performances des installations. Les données obtenues servent de base pour identifier en permanence les économies potentielles et en déduire des recommandations concrètes pour l'exploitant et les entreprises spécialisées impliquées dans l'exploitation.

## Déroulement du projet

- 1. Évaluation de la situation actuelle :** Inventaire détaillé du niveau de numérisation des équipements techniques du bâtiment par aedifion.
- 2. Calendrier de modernisation sur-mesure :** Selon le principe de la modernisation mini-invasive, c'est-à-dire sans intervention sur la construction, par aedifion.
- 3. Mise en œuvre des mesures de modernisation :** Coordonnée par aedifion en collaboration avec l'entreprise partenaire LineMetrics, qui a fourni le matériel informatique. Grâce à celui-ci, aedifion obtient en permanence des données d'exploitation et les exploite pour une optimisation continue.

## Mesures

Le projet de numérisation s'est concentré sur la modernisation ciblée des capteurs, afin de permettre la saisie et l'analyse numériques de toutes les valeurs de consigne et de tous les paramètres de contrôle pertinents :

### a) Sondes de température à poser

Contrôle de la limite de chauffage, de la courbe de chauffage et de la baisse nocturne.

### b) Capteurs de courant

Visualisation en toute transparence de la consommation et surveillance de la durée de fonctionnement de la centrale de traitement d'air (CTA).

### c) Capteurs de température entrant et sortant

Contrôle de la récupération de chaleur et de la régulation des installations CTA.

### d) Capteurs d'ambiance

Surveillance de la climatisation et du confort des espaces de vente.

## Conclusion et perspectives

Les mesures de numérisation permettent d'enregistrer numériquement tous les états de fonctionnement du bâtiment liés à la consommation et au confort, et d'en déduire des recommandations ciblées à destination de l'exploitant. Cette démarche sert de projet pilote pour d'autres biens immobiliers commerciaux similaires du propriétaire à Cologne, comme ceux situés Hohe Straße 108-110 et Wörthstraße 32.

## Feedback du client

« À l'avenir, aucun bâtiment ne fonctionnera sans monitoring intelligent. Les approches numériques et évolutives redéfinissent la gestion immobilière de demain. La modernisation numérique par aedifion a été réalisée de manière structurée, rapide et extrêmement efficace par un seul interlocuteur : un modèle pour les futurs biens immobiliers de notre portefeuille. »

### Raymond Wollenberg

ESG Manager | AACHENER  
GRUNDVERMÖGEN

