Buildings
Simply Made
Better

aedifion



Intelligence numérique des bâtiments pour le développement du parc existant

Étude de cas : portefeuille du Hopp Family Office

Objets : 7 | Surface totale : 61 470 m² | Type de bâtiment : bureaux, usage mixte | Propriétaires : Hopp Family Office et Dietmar Hopp Stiftung

Le Hopp Family Office et la Dietmar Hopp Stiftung investissent ciblé dans l'immobilier commercial. Ils acquièrent des bâtiments existants, les modernisent et les développent à long terme. Le portefeuille est donc très varié, allant du bâtiment neuf doté d'une géothermie à l'immeuble de bureaux avec une régulation de chauffage datant de 1989. Depuis 2023, le Family Office travaille avec aedifion. Aujourd'hui, aedifion gère sept objets pour le Family Office, la Dietmar Hopp Stiftung et la société de gestion d'actifs 7280. aedifion crée de la transparence, améliore l'exploitation pas à pas et contribue ainsi à la préservation et à la valorisation des biens immobiliers.

68 424 €
Économies de coûts énergétiques réalisées depuis le début du projet

284 508 kWh
Économie d'énergie annuelle*

104 sur 147
Mesures recommandées mises en œuvre (71 %)

*Valeurs basées sur des extrapolations annuelles de l'analyse aedifion.

Situation initiale et objectifs

Un Family Office gère le patrimoine d'une famille et agit en conséquence : à long terme, avec prudence et avec l'ambition de créer de la valeur plutôt que de simplement la conserver. Pour le Hopp Family Office, cela signifie acquérir des immeubles existants, les revitaliser et les relouer avec succès. Les biens sont répartis dans toute l'Allemagne, appartiennent à différentes sociétés et se distinguent fortement par leur âge, leur taille et leurs équipements techniques. aedifion a été chargé de créer, grâce à sa plateforme cloud basée sur l'IA, une transparence totale sur l'exploitation de ces bâtiments, de détecter tôt les dysfonctionnements des installations techniques et d'améliorer l'exploitation là où cela est économiquement judicieux. Une exigence primait sur tout : le confort des locataires passe en premier. Chaque mesure devait être mise en œuvre progressivement et sans gêne notable pour les utilisateurs.

Particularités du Family Office

- **Beaucoup de sociétés, un seul objectif :**
le Family Office, la fondation, la gestion d'actifs et la gestion immobilière travaillent sur des objets différents. aedifion regroupe les données de tous les bâtiments sur une seule plateforme et constitue pour toutes les parties prenantes le même interlocuteur fixe.

- **Pas de facility management sur site :**
dans plusieurs objets, un concierge s'occupe de la technique ; il n'existe pas de facility management propre. aedifion assure la surveillance, signale automatiquement les dysfonctionnements par e-mail et traduit les constats en tâches concrètes pour les concierges et les entreprises spécialisées.

- **Bâtiments sans système de gestion technique centralisé :**
certains bâtiments existants ne disposent ni de GTC ni d'affichage des valeurs de mesure. aedifion les équipe de capteurs a posteriori. Dans ces objets, la plateforme aedifion devient ainsi la seule source de données d'exploitation.

- **Bâtiments en mutation :**
transformation, changement de locataires et modernisation font partie du modèle économique. aedifion accompagne les bâtiments à travers ces phases, détecte les dysfonctionnements et soutient la planification de nouvelles installations.

- **Le confort avant les coûts :**
des locataires satisfaits préservent la valeur de l'immeuble, et des charges annexes plus basses sont répercutées sur les locataires. aedifion met donc en œuvre les optimisations par petites étapes vérifiables.

Déroulement du projet

1. Raccordement et base de données

La plateforme cloud d'aedifion a été raccordée de manière sûre, indépendante des fabricants et en mode plug-and-play à la GTB/CVC (technique du bâtiment) respective, à travers des systèmes très différents : de WAGO et Siemens à Saia et SysCom, jusqu'aux bâtiments sans aucune GTC. Dans ces derniers, des capteurs ont été installés a posteriori. Toutes les installations sont structurées sous forme de jumeau numérique sur la plateforme.

2. Analyse assistée par l'IA et optimisation de l'exploitation

Des analyses fondées sur l'IA révèlent les dysfonctionnements et les potentiels d'économies. Lors de visites de maintenance régulières, des ingénieurs expérimentés d'aedifion mettent en œuvre les recommandations d'action avec le property management, les concierges et les entreprises

spécialisées, pendant l'exploitation en cours. Au total, 15 applications de régulation basées sur l'IA adaptent en outre automatiquement l'exploitation à la météo et à l'usage.

Sur l'ensemble du portefeuille, tout ce qui rend les bâtiments plus efficaces, plus économes et plus fiables en exploitation a été mis en œuvre, notamment des abaissements nocturnes intelligents, des courbes de chauffe adaptées et des logiques de régulation, ainsi qu'une algorithmique d'IA cohérente qui réagit aux données météorologiques. Les inefficacités sont détectées, les processus d'exploitation sont optimisés de manière autonome, et les installations non nécessaires sont désactivées selon les besoins.

3. **Accompagnement de la construction neuve et du développement**

Le nouveau site de bureaux Greensite à Mannheim, doté de géothermie, d'une pompe à chaleur et d'une activation de la masse thermique du béton (betonkernaktivierung), est raccordé depuis sa mise en service. Le premier cycle d'optimisation a démarré en octobre 2026. Pour les bâtiments existants, aedifion conseille de manière neutre vis-à-vis des fabricants lors des décisions d'investissement, par exemple pour le remplacement de régulations de chauffage obsolètes ou pour le choix et le dimensionnement de pompes à chaleur.

Témoignage client

« Notre portefeuille est diversifié et en perpétuel mouvement. aedifion garde une vue d'ensemble sur toutes les sociétés, travaille avec beaucoup de calme et de constance, et constitue pour nos équipes un partenaire avec lequel nous aimons échanger. C'est exactement ce dont nous avons besoin pour faire évoluer nos biens pas à pas. »

Jens Heist
Managing Director |
Hopp Family Office



Conclusion

La collaboration avec le Hopp Family Office illustre ce qui compte pour un Family Office : **la confiance, la constance et un partenaire qui réduit la complexité au lieu de la créer**. aedifion apporte de la transparence dans un portefeuille hétérogène et historiquement développé, et assure la conformité réglementaire de l'ensemble du portefeuille. Les problèmes deviennent visibles avant que les locataires ne les remarquent, et l'exploitation est améliorée là où cela en vaut la peine. Ainsi, l'optimisation numérique de l'exploitation contribue à l'objectif réel du Family Office : rendre les bâtiments plus précieux.

Perspectives

Le déploiement se poursuit. Avec le bâtiment neuf Greensite et d'autres objets qui seront raccordés après leur transformation et leur modernisation, le portefeuille s'étend sur la plateforme aedifion. D'autres leviers sont déjà identifiés, notamment l'utilisation de tarifs électriques dynamiques avec une optimisation intelligente des coûts d'électricité par aedifion.dynamics, ainsi que la vérification de la puissance de raccordement au réseau de chaleur urbain. Une autre perspective consiste à mettre les données d'exploitation à disposition des propres systèmes d'IA de la société de gestion d'actifs 7280, via le standard ouvert MCP (Model Context Protocol). Cela permettra de réutiliser et de traiter automatiquement les données de bâtiments et d'exploitation dans les systèmes d'IA déjà utilisés au quotidien.