EXIMIUS REAL ESTATE ADVISORY

52 solutions digitales au scan : ce qu'elles couvrent vraiment

Gestion technique et patrimoniale du bâti : 52 offres lues sur une même grille

PPA/PPAT · Exploitation-maintenance · Énergie · Patrimoine · Décarbonation · ESG · IA

Luc MONTEIL
Président, EXIMIUS Real Estate Advisory

Synthèse de la contribution aux Cahiers du CRDIA · Septembre 2026 · Scan documentaire arrêté au 30 juin 2026

EXIMIUS
REAL ESTATE ADVISORY

LA GRILLE DE LECTURE

Six axes, quatre strates, une échelle d'IA

01

Six axes fonctionnels

Plan pluriannuel (PPA/PPAT), exploitation-maintenance, énergie et pilotage (EMS), patrimoine et conformité, décarbonation, ESG. Quatre niveaux de couverture : natif, partiel, intégration, absent.

02

Quatre strates de pilotage

Bâtiment et données, pilotage du run, connaissance et planification, arbitrage et valeur. Chaque solution est rattachée à la strate où elle crée principalement sa valeur.

03

Une échelle de maturité de l'IA

De IA0, aucune IA revendiquée, à IA3, prédictif, prescriptif ou pilotage dynamique. L'IA est évaluée à part des six axes : elle peut augmenter chacune des strates.

La règle : les positions reposent sur les informations publiées par les éditeurs, arrêtées au 30 juin 2026. Elles qualifient la couverture revendiquée, non la performance observée en exploitation.

Cinquante-deux solutions promettent un pilotage « de bout en bout ». Vingt n'ont aucun axe natif et complet.

Ce constat n'est pas un procès : il traduit un marché dont les discours commerciaux ont convergé plus vite que les capacités des solutions.

Ni palmarès, ni gagnant : une grille de lecture qui convertit un argumentaire commercial en critères vérifiables.

EXIMIUS
REAL ESTATE ADVISORY

1 CONSTAT 1 SUR 4 · LARGEUR ET PROFONDEUR

La largeur affichée masque la profondeur

Chaque éditeur revendique une couverture « de bout en bout ». Une fois le natif distingué du partiel et de l'intégration, la profondeur se concentre : sept solutions seulement sont natives sur trois axes ou plus.

SOLUTIONS SANS AUCUN AXE COUVERT NATIVEMENT ET COMPLÈTEMENT

38 %

Vingt solutions sur 52 : leur couverture repose surtout sur des fonctions partielles ou des intégrations avec des outils tiers

Exploitation-maintenance : 28 solutions en partiel, 4 en natif

ESG : aucune solution ne l'ignore, mais 26 le traitent en indirect et 5 en propre

Ce constat n'invalide pas la valeur de ces outils : il invite à distinguer leur cœur d'usage de leur couverture déclarative

Étude EXIMIUS REA, scan documentaire arrêté au 30 juin 2026 ; Les Cahiers du CRDIA, septembre 2026 · Niveau : informations publiées par les éditeurs

2 CONSTAT 2 SUR 4 · ÉNERGIE ET PILOTAGE

Agir sur l'énergie reste une niche

L'étude distingue deux finalités souvent confondues : restituer la donnée, par des tableaux de bord ou du reporting, ou se connecter à la GTB et aux équipements pour détecter les dérives et réoptimiser les consignes. Seule la seconde agit sur la consommation.

SOLUTIONS NATIVES SUR L'ÉNERGIE ET LE PILOTAGE (EMS), SUR 52

12

L'axe le moins couvert du panel : 17 solutions sans couverture identifiée, 21 en natif ou en partiel

À l'opposé, patrimoine et conformité : 43 solutions en natif ou en partiel, dont 16 en natif ; 47 avec les intégrations

Six marqueurs à vérifier : connectivité, qualité de donnée, analytique, commande, mesure des résultats, intégration et sécurité

Étude EXIMIUS REA, scan documentaire arrêté au 30 juin 2026 ; Les Cahiers du CRDIA, septembre 2026 · Niveau : informations publiées par les éditeurs

3 CONSTAT 3 SUR 4 · INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

L'IA demeure, majoritairement, une promesse

Derrière le mot « IA », l'étude distingue quatre niveaux, de l'absence au prescriptif autonome. La réalité est sobre : la plupart des solutions en restent, au mieux, à l'analytique descriptif ou à l'alerte.

SOLUTIONS AU NIVEAU IA0 OU IA1

60 %

31 solutions sur 52 ; cinq seulement atteignent un niveau prescriptif (IA3)

IA0 : aucune IA revendiquée. IA1 : automatisations, alertes ou règles

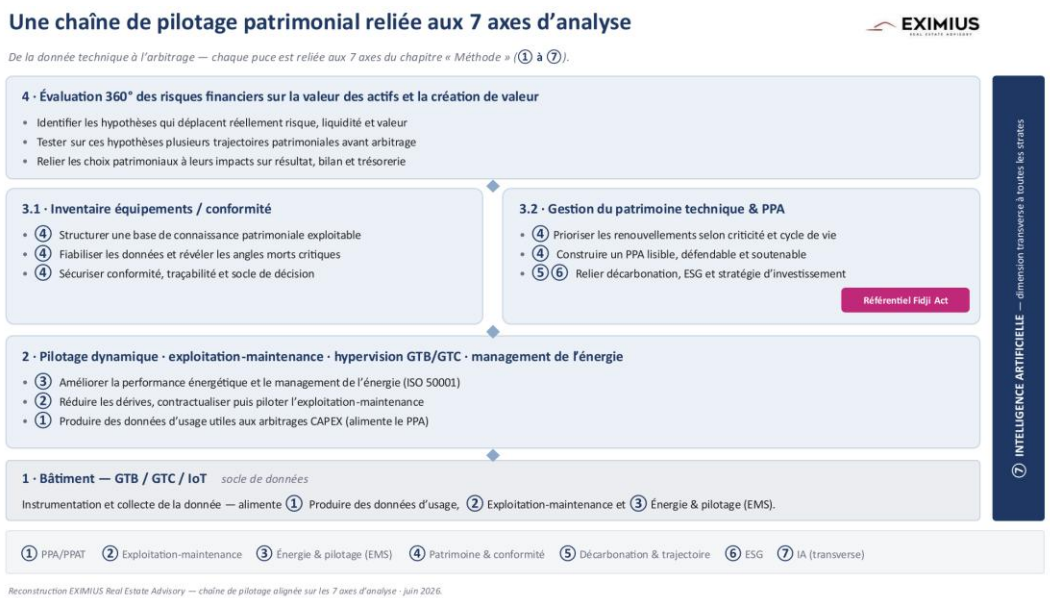
IA2 : analyse, extraction, recommandation ou détection. IA3 : prédictif, prescriptif, pilotage dynamique ou automatique

À exiger : le niveau réel, les données utilisées, l'explicabilité, le contrôle humain et un gain mesuré

Étude EXIMIUS REA, scan documentaire arrêté au 30 juin 2026 ; Les Cahiers du CRDIA, septembre 2026 · Niveau : informations publiées par les éditeurs

4 CONSTAT 4 SUR 4 · CONTINUITÉ

La valeur naît de la continuité, pas de l'outil



SOLUTIONS ANCRÉES PAR STRATE, SUR 52

14 · 12 · 21 · 5

Strates 1 et 2, bâtiment et pilotage du run : 14

Strate 3.1, inventaire des équipements et conformité : 12

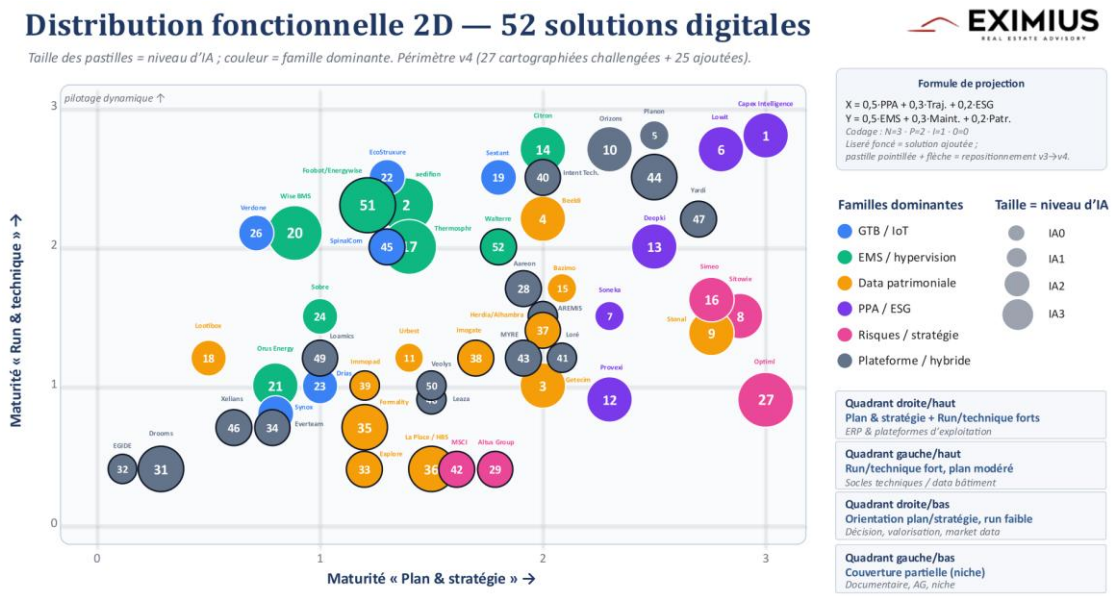
Strate 3.2, patrimoine technique et planification : 21

Strate 4, arbitrage et valeur : 5

Une donnée qui ne remonte pas jusqu'à l'arbitrage reste un coût de collecte ; une décision qui ne redescend pas en action reste une intention

Figure 1 de l'article : de la donnée à l'arbitrage, quatre strates de pilotage, six axes fonctionnels et une composante IA transverse · Étude EXIMIUS REA, juin 2026

Une carte pour rapprocher des profils, pas pour désigner un gagnant



SOLUTIONS PROJETÉES SELON LE PLAN ET LE RUN

52

En haut à droite : ERP et plateformes d'exploitation les plus intégrateurs, plan et run forts

En haut à gauche : socles techniques et data bâtiment, run fort, plan modéré

En bas à droite : décision, valorisation et market data, run faible

En bas à gauche : couvertures partielles de niche

Un score élevé signale une couverture pondérée large, non une supériorité universelle

Figure 4 de l'article : distribution fonctionnelle 2D des 52 solutions. Axe horizontal : planification et arbitrage ; axe vertical : run · Étude EXIMIUS REA, juin 2026

SIX FAMILLES, UNE LECTURE PAR STRATES

Six familles, chacune ancrée dans une strate

AU CONTACT DU BÂTIMENT ET DE SES DONNÉES

1 Socles GTB et IoT (strate 1) : ils captent et supervisent la donnée technique. Forts sur le run, faibles sur le plan stratégique.

2 Plateformes EMS et hypervision (strate 2) : elles vont plus loin en agissant sur l'énergie et l'exploitation.

3 Data patrimoniale (strate 3.1) : native sur le patrimoine et la conformité, partielle ailleurs.

DU PLAN À L'ARBITRAGE

4 Pivots PPA et ESG (strate 3.2) : la couverture native la plus multiaxes, candidats naturels au rôle de chef d'orchestre patrimonial.

5 Plateformes et ERP hybrides (strate 3.2) : ils couvrent large, mais souvent de façon partielle ou indirecte. Leur valeur tient à l'intégration.

6 Outils risques et stratégie (strate 4) : ils excellent sur la décision, la valorisation et la trajectoire, mais délaissent l'exploitation.

Les familles sont une typologie construite pour l'étude, non des catégories exclusives : plusieurs solutions combinent plusieurs couches. L'affectation reflète le rôle jugé principal au vu de la documentation disponible.

TROIS DILIGENCES TRANSVERSALES

Ce que les argumentaires abordent rarement

01

Cybersécurité

L'information publique est hétérogène. Demander des preuves : gouvernance, segmentation OT/IT, identités, chiffrement, journaux, correctifs, tests d'intrusion. Repères : ISO/IEC 27001, IEC 62443, NIS2.

02

Hébergement et réversibilité

La localisation du cloud ne suffit pas à qualifier la souveraineté : opérateur, juridictions, sous-traitants, maîtrise des clés, formats et API d'export, délais et coûts de sortie.

03

Pérennité de l'éditeur

Le marché se consolide : l'article cite trois rapprochements entre 2023 et 2026. À évaluer : actionnariat, trajectoire financière, support, engagements de service, continuité et sort des données.

Ces trois sujets n'ont pas été notés de manière homogène : ils ne signalent pas des absences démontrées chez les éditeurs, mais des points à documenter avant tout choix.

ENSEIGNEMENTS POUR LES DÉCIDEURS

Choisir une architecture cible, pas un outil

TROIS COUCHES ET UN CADRE

1. Un socle data et patrimoine fiable (strates 1 et 3.1).
2. Une couche EMS et pilotage qui agit réellement sur les installations (strate 2).
3. Une couche de décision PPA et ESG reliée aux arbitrages financiers (strates 3.2 et 4), plutôt qu'une plateforme unique censée tout faire.
4. Un cadre d'ensemble, le BIS/BOS : interopérabilité, référentiel de données partagé, gouvernance des accès, maintien en condition opérationnelle (Smart Buildings Alliance, bilan 2026).

QUATRE RÉFLEXES DE SÉLECTION

1. Se méfier de la largeur affichée : exiger la preuve du natif sur les deux ou trois axes structurants pour l'actif, cas d'usage et résultats mesurés à l'appui.
2. Privilégier l'action à l'observation : sur l'énergie, préférer les solutions qui interfacent la GTB et pilotent les équipements.
3. Inscrire au cahier des charges la pérennité de l'éditeur, l'interopérabilité, la réversibilité des données et les exigences de cybersécurité.
4. Mesurer la valeur, non la fonctionnalité : quelle décision patrimoniale l'outil rend-il possible ?

La question n'est pas « laquelle de ces 52 solutions adopter ? ».
C'est : quelles deux ou trois briques, dans quelle architecture, rendent mes décisions plus rapides, traçables et défendables ?

EXIMIUS
REAL ESTATE ADVISORY

AVANT DE PRÉSÉLECTIONNER UNE SOLUTION

Sept preuves à exiger, trois diligences

LE PLAN, LE RUN, LE PATRIMOINE

1 PPA/PPAT : montrer un scénario chiffré, priorisé, versionné et relié à ses hypothèses.

2 Exploitation-maintenance : suivre une dérive depuis sa détection jusqu'à l'action, au responsable et à l'indicateur contractuel.

3 Énergie et EMS : préciser si la solution observe, recommande ou commande, et démontrer les droits, les sécurités et les résultats.

4 Patrimoine et conformité : ouvrir la fiche d'un équipement avec sa source, son historique, sa preuve et l'obligation associée.

LA TRAJECTOIRE, L'ESG, L'IA

5 Décarbonation : relier une trajectoire de portefeuille à des actions par actif et à leurs CAPEX.

6 ESG : distinguer ce qui est calculé nativement de ce qui est importé, transformé ou seulement exporté.

7 IA : démontrer le niveau réel, de IA0 à IA3, les données utilisées, l'explicabilité, le contrôle humain et un gain mesuré.

\+ Trois diligences transversales : cybersécurité, réversibilité et pérennité de l'éditeur.

Ces preuves s'inscrivent au cahier des charges : elles écartent, dès la présélection, ce qui ne tient pas la démonstration.
Les positions de l'étude éclairent une présélection ; elles sont à revalider à la date de la décision.

EXIMIUS
REAL ESTATE ADVISORY

La ligne de partage ne sépare pas les bons et les mauvais outils.

Elle distingue les couvertures isolées de celles qu'une architecture relie.

Du bâtiment à l'arbitrage : la preuve, la décision, l'action et la mesure du résultat. La donnée technique devient alors un actif : elle réduit l'incertitude, rend l'arbitrage gouvernable et permet d'assumer une trajectoire CAPEX/OPEX.
Étude complète à télécharger sur eximius-rea.com.

EXIMIUS
REAL ESTATE ADVISORY

ANNEXE · NON PRÉSENTÉE

Repères de méthode, limites et sources

MÉTHODE

1. 52 solutions concourant à la gestion technique et patrimoniale du bâti, analysées en deux tours ; scan documentaire arrêté au 30 juin 2026.

2. Six axes fonctionnels notés sur quatre niveaux : natif (3), partiel (2), intégration ou indirect (1), absent (0). L'IA suit une échelle distincte, de IA0 à IA3.

3. Trois sorties par solution : une empreinte par axes, une strate principale d'ancrage et une famille dominante.

4. Carte 2D : X = 0,5 PPA + 0,3 décarbonation + 0,2 ESG ; Y = 0,5 EMS + 0,3 maintenance + 0,2 patrimoine. Pondérations conventionnelles.

LIMITES ET SOURCES

1. Sources : sites des éditeurs, documentation publique et communiqués. L'étude qualifie la couverture revendiquée, non la performance observée en exploitation.

2. Elle ne constitue ni un audit produit, ni un benchmark indépendant, ni une diligence cybersécurité, financière ou contractuelle.

3. Les positions sont relatives. Identifications d'éditeurs, chiffres revendiqués et mouvements capitalistiques sont à revalider à la date d'une décision.

4. Cadres cités par l'article : Éco Énergie Tertiaire, RE2020, paquet Omnibus I (CSRD), ISO/IEC 27001, IEC 62443, directive NIS2, bilan BIS/BOS 2026 de la Smart Buildings Alliance.

Synthèse de l'article « Analyser 52 offres de solutions digitales de gestion immobilière », Les Cahiers du CRDIA, septembre 2026.
Étude complète à télécharger sur eximius-rea.com.

EXIMIUS
REAL ESTATE ADVISORY