

# CONFÉRENCE DE PRESSE

## « BÂTIMENTS CONNECTÉS »

HABITAT 77 connecte l'ensemble  
de ses bâtiments collectifs :  
Une Première en France



**Lundi 14 juin 2021 // 14h15**

Siège d'HABITAT 77

10 avenue Charles Péguy - Melun (77)





## CONFÉRENCE DE PRESSE INVITATION

Mardi 8 juin 2021

*Pour une meilleure gestion patrimoniale et l'amélioration de la satisfaction des locataires*

### **HABITAT 77 connecte l'ensemble de ses bâtiments collectifs : Une première en France**

Denis Jullemier, Président et Paul Gibert, Directeur Général d'HABITAT 77  
ont le plaisir de vous convier à un

**CAFÉ PRESSE – « BÂTIMENTS CONNECTÉS »**

**Lundi 14 juin 2021 – 14h 15**

**Siège d'HABITAT 77 – 10 avenue Charles Péguy à Melun (77)**

Toujours dans une dynamique d'amélioration du service rendu aux locataires et d'une meilleure gestion de son parc immobilier locatif, HABITAT 77 s'est engagé dans une démarche ambitieuse et innovante d'instrumentation des équipements techniques collectifs par des capteurs connectés au bénéfice des 18 431 logements gérés par l'organisme.

Appelée « Internet des objets » cette technologie permet de surveiller à distance le bon fonctionnement de différents équipements techniques installées en parties communes, via la pose de plus de 5000 capteurs, et de transmettre des informations en temps réel. Une solution de maintenance prédictive et curative conçue pour adresser des alertes automatiques aux prestataires de maintenance et communiquer immédiatement avec les locataires.

L'installation de ce dispositif global se fait en parallèle d'une évolution des processus de gestion des incidents techniques et en cohérence avec le déploiement de la solution de Gestion de la Relation Client (GRC) « EASY » (outils et processus pour l'amélioration de la relation locataires et prestataires).

A l'occasion d'un « café-presse », Denis Jullemier, Président d'HABITAT 77, Paul Gibert, Directeur Général, Rémy Roca, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage aborderont, en présence des entreprises partenaires, la mise en place inédite de ce dispositif sur l'ensemble des bâtiments collectifs d'HABITAT 77. Ils répondront à toutes vos questions sur cette innovation majeure au service des locataires.

Afin de vous réserver le meilleur accueil,  
nous vous remercions de confirmer votre présence avant le Vendredi 11 juin 2021

CONTACT PRESSE : Agence COM EN FRANCE. 06 62 52 43 42

Virginie Gustin [virginie@com-en-france.com](mailto:virginie@com-en-france.com)

# Déroulé de la conférence de presse

Déroulé	<b>Conférence de presse BÂTIMENTS CONNECTÉS Lundi 14 juin 2021 - Siège d'HABITAT 77 – Melun (77)</b>
<b>14H15</b>	Arrivée des invités à la conférence de presse et café d'accueil
<b>14H20</b>	<b>Bâtiments connectés - Quelle stratégie ?</b> Par Denis JULEMIER, Président d'HABITAT 77
<b>14H35</b>	<b>Dynamique du déploiement à l'ensemble des bâtiments collectifs - Une Première en France :</b> Comment a-t-on travaillé en interne, qui sont les parties prenantes mobilisées, quel calendrier ? Par Paul GIBERT, Directeur général d'HABITAT 77
<b>14H55</b>	<b>Mise en place technique et numérique de l'innovation – Explication du dispositif</b> Par Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage d'HABITAT 77
<b>15H10</b>	<b>Questions / Réponses en présence des entreprises partenaires :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- MAHK2 Conseil</li><li>- Société IDEX</li><li>- Société Qowisio</li><li>- Philippe BARRAULT, Consultant</li></ul>

## À PROPOS D'HABITAT 77



HABITAT 77, Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne est un **organisme associé au Conseil départemental de Seine-et-Marne**. Créée en 1949 à l'initiative du département il a pour vocation d'**aider les communes à satisfaire leurs besoins** dans le domaine du logement social. Il propose au 31 décembre 2019, 18 512 logements sur 102 communes du département seine-et-marnais.

**Solidaire & Responsable : HABITAT 77** travaille étroitement avec les start-up pour proposer des **solutions innovantes** permettant le **bien-vivre ensemble** dans les quartiers.

# Le projet : Bâtiments connectés

Toujours dans une dynamique d'amélioration du service rendu aux locataires et d'une meilleure gestion de son parc immobilier locatif, HABITAT 77 s'est engagé dans une démarche ambitieuse et innovante d'instrumentation des équipements techniques collectifs par des capteurs connectés au bénéfice des 18 431 logements gérés par l'organisme.

Appelée « Internet des objets » cette technologie permet de surveiller à distance le bon fonctionnement de différents équipements techniques installées en parties communes, via la pose de plus de 5000 capteurs, et de transmettre des informations en temps réel. Une solution de maintenance prédictive et curative conçue pour adresser des alertes automatiques aux prestataires de maintenance et communiquer immédiatement avec les locataires.

L'installation de ce dispositif global se fait en parallèle d'une évolution des processus de gestion des incidents techniques et

en cohérence avec le déploiement de la solution de Gestion de la Relation Client (GRC) « EASY » (outils et processus pour l'amélioration de la relation locataires et prestataires).

## DES OBJECTIFS DE PERFORMANCE

Ce projet a pour objectif :

- Amélioration de la satisfaction des locataires et de l'image d'HABITAT 77 ;
- Réduction des coûts de maintenance ;
- Réduction des coûts de chauffage ;
- Réduction du temps passé par les équipes de proximité et équipes techniques sur le suivi des pannes et sollicitations des locataires.

Le financement de ce projet s'effectue avec les fonds propres

## FINANCEMENT

Un investissement d'un montant de 1 250 000 € HT financé sur fonds propres.

Au total, plus de 5 000 capteurs seront posés d'ici la fin du mois de juin 2021, sur l'ensemble de son patrimoine de logements collectifs (près de 18 000 logements, soit 95% de son patrimoine) :

## 5 000 capteurs d'ici la fin du mois de juin 2021

» **Sur les exutoires de fumée** (plus de 700 bâtiments)

o Pour transmettre une alerte dans le cas où ces derniers, situés en haut des cages d'escaliers, resteraient ouverts trop longtemps

» **Sur les caissons VMC** des bâtiments dotés de ventilation mécanique contrôlée (300 bâtiments)

o Pour vérifier leur bon fonctionnement et s'assurer qu'ils assurent bien leur fonction de ventilation des logements

» **Sur les boucles d'eau chaude sanitaire collective** (près de 150 bâtiments)

o Pour s'assurer que la température de l'eau chaude alimentant les logements est optimale (ni trop chaude pour éviter des brûlures et surconsommations d'énergie, ni trop froide pour éviter des risques de légionelle)

» **Dans un panel de logements** (environ 2 600 logements), afin de vérifier que ces derniers sont chauffés correctement (chauffage collectif)

o Les logements sont choisis afin d'être représentatifs du bon chauffage d'un bâtiment (situation dans les zones les plus extrêmes en termes de localisation et d'exposition)

Ces capteurs permettront à HABITAT 77 d'être le premier bailleur social en France à déployer en masse une solution de maintenance prédictive et curative sur l'ensemble de son patrimoine collectif, sur des équipements dont le bon fonctionnement est souvent difficile à contrôler.

## À PROPOS D'EASY



**Nouvel outil de Gestion de Relation Client** lancé le 8 février 2021 par HABITAT 77 qui permet de **centraliser et de suivre toutes les sollicitations des clients locataires, pour gagner en efficacité et en réactivité.**

Il permettra également la gestion des alertes détectées par les bâtiments connectés.

# Le Fonctionnement

Les capteurs dits « capteurs esclaves » posés sur les différents équipements techniques ainsi que dans les logements émettent des signaux radio (sous protocole LPWAN pour « Low Power Wide Area Network » ou réseau étendu à basse consommation) qui sont relayés à des « super capteurs » appelés « passerelles ».

Ces passerelles, qui sont dans la pratique des capteurs « esclaves » équipés en plus de cartes SIM et fonctionnant sur le réseau mobile 2G/3G/4G, sont **réparties géographiquement de manière à pouvoir couvrir l'ensemble des bâtiments d'HABITAT 77 équipés de capteurs.**

Lorsqu'un équipement fonctionne mal ou est en panne (dépression insuffisante dans le caisson de ventilation mécanique contrôlée, température insuffisante ou trop élevée dans les logements, température d'eau chaude sanitaire insuffisante ou trop élevée, trappe de désenfumage ouverte), le capteur situé sur l'équipement renvoie l'information à la passerelle qui, via le réseau 2G/3G/4G et une application informatique dédiée, va informer immédiatement le bailleur.

Les informations transmises sont ensuite analysées par l'application informatique afin de détecter les mauvais fonctionnements ou pannes pour pouvoir y remédier.

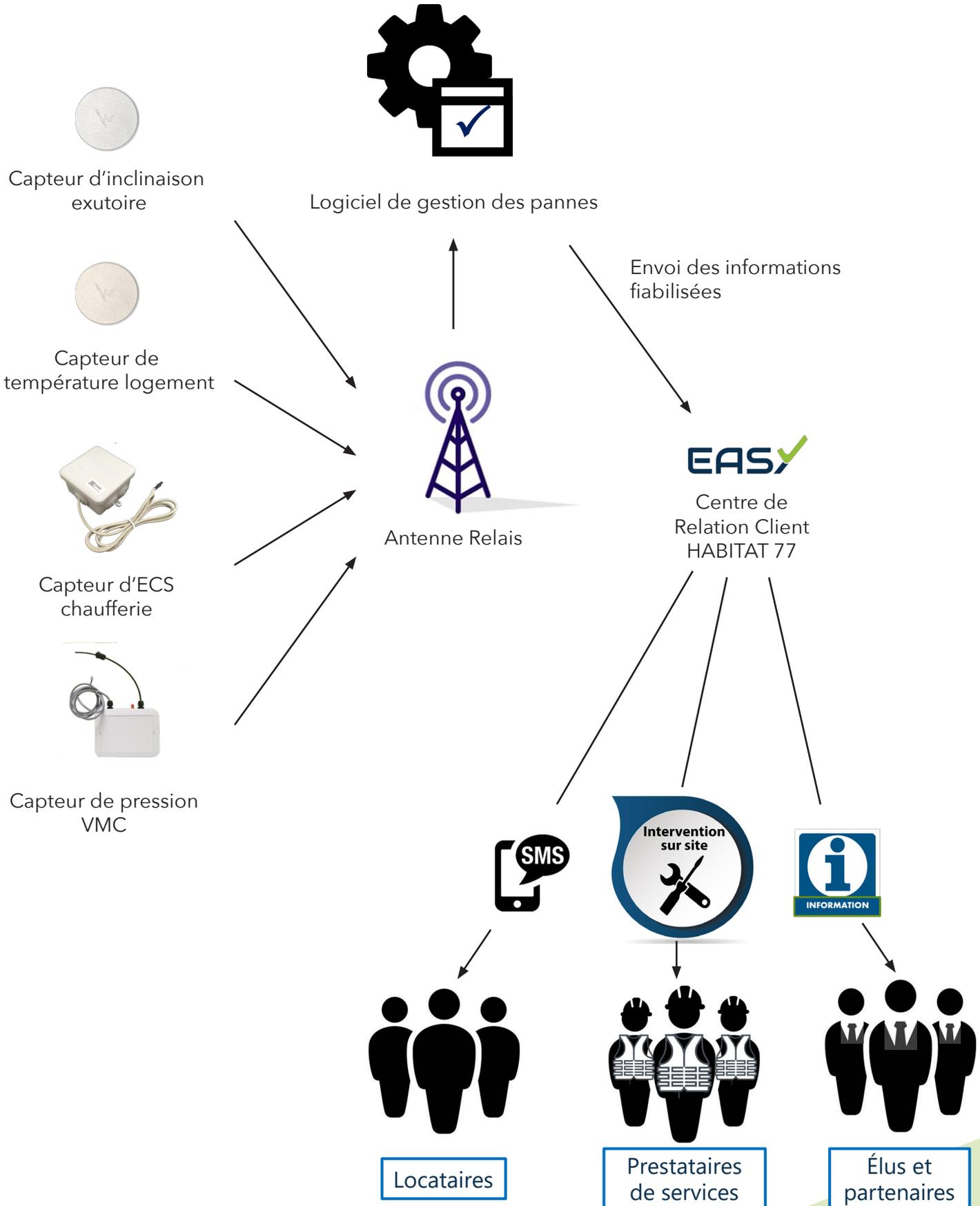
**Quand un mauvais fonctionnement ou une panne sont détectés, l'alerte est transmise de façon automatique ou manuelle (selon le paramétrage retenu) au responsable technique d'HABITAT 77, ainsi qu'au prestataire chargé de la maintenance de l'équipement technique pour intervention.**

Des « tags de passage » permettent également le contrôle des interventions réalisées par les prestataires.

**L'alerte peut également déclencher l'envoi de SMS aux locataires, notamment en cas de panne de chauffage ou d'eau chaude sanitaire.** L'envoi de cette information peut être réalisé de façon manuelle ou automatique suivant les pourcentages décidés.

Les alertes des pannes dédiées par les capteurs « Bâtiments connectés » génèreront directement une alerte dans l'outil GRC « EASY » pour une meilleure prise en charge du dysfonctionnement.

# « Comment ça marche ? »



# Des bénéfices pour tous

## POUR L'ENVIRONNEMENT

Le contrôle de la température de chauffage des logements permettra d'éviter de trop chauffer les logements, avec des économies de combustible à la clé.

Le contrôle des caissons VMC permettra de s'assurer d'un renouvellement de l'air optimal, et limite l'apparition de moisissures et d'humidité et la dégradation de la qualité de l'air associée.

Le contrôle de la température d'Eau Chaude Sanitaire permettra d'éviter le développement de légionelle et réduit les risques sanitaires associés.

La transmission d'alertes de mauvais fonctionnement permettra d'anticiper et de prévenir les pannes des équipements afin d'éviter de les remplacer sans raison, mais aussi d'économiser des déplacements.

## POUR LES LOCATAIRES

Le contrôle des caissons VMC permettra de s'assurer d'un renouvellement de l'air optimal, et limite l'apparition de moisissures et d'humidité et la dégradation de la qualité de l'air associée.

Le contrôle de la température d'Eau Chaude Sanitaire permettra d'éviter le développement de légionelle et réduit les risques sanitaires associés.

L'information très rapide du mauvais fonctionnement ou des pannes des équipements techniques qui ont un impact sur son cadre de vie et sur sa sécurité :

- » Mauvais fonctionnement du chauffage dans son logement, avant même qu'il ne s'en aperçoive
- » Panne de VMC, avec le risque d'une panne de sa chaudière individuelle gaz
- » Température d'ECS insuffisante
- » Trappe de désenfumage maintenue ouverte (suite à vandalisme, incident technique, feu...)
- » Accélération du traitement des interventions de dépannage par les prestataires et l'information en temps réel de leur état d'avancement.

A terme, baisse des charges consécutive à la réduction des coûts de maintenance.

## POUR HABITAT 77

Une réduction des coûts de maintenance par la mise en place d'une maintenance préventive sur des équipements peu ou mal suivis par les prestataires (notamment les panes de VMC, les exutoires de fumée).

L'amélioration de la réactivité dans le traitement des pannes des équipements.

L'amélioration du suivi des prestataires.

La possibilité, via l'automatisation des tâches, de décharger le personnel de proximité d'une charge de travail parfois conséquente.

Ce qu'apportent techniquement les capteurs :

### » Capteurs connectés sur les caissons VMC

o La supervision des capteurs permet de garantir une qualité de l'air optimale, en contrôlant le renouvellement et l'extraction de l'air dans les logements

o Les algorithmes de maintenance prédictive permettent de détecter et d'anticiper les pannes futures (courroie détendue, courroie « cassée », roulement défectueux, panne mécanique moteur, panne électrique, manchette percée...) et ainsi de ne pas attendre les plaintes des habitants et de limiter les sinistres et

dégâts liés à l'humidité dans les logements

### » Sondes de température dans les logements

o Vérifier que les consignes de températures des chaufferies sont respectées

o Eviter les plaintes : en cas de contestation, s'appuyer sur des données factuelles de relevés de mesures

o Eviter l'usage de chauffage d'appoint (risque d'incendie)

### » Sondes de température au niveau des boucles d'Eau Chaude Sanitaire

o Anticiper les pannes d'eau chaude

o Prévenir les risques de développement de légionelle

o S'assurer que la température d'Eau chaude n'est ni trop froide (inconfort, risque légionelle), ni trop chaude (inconfort, risque de brûlure, dépenses d'énergie inutiles)

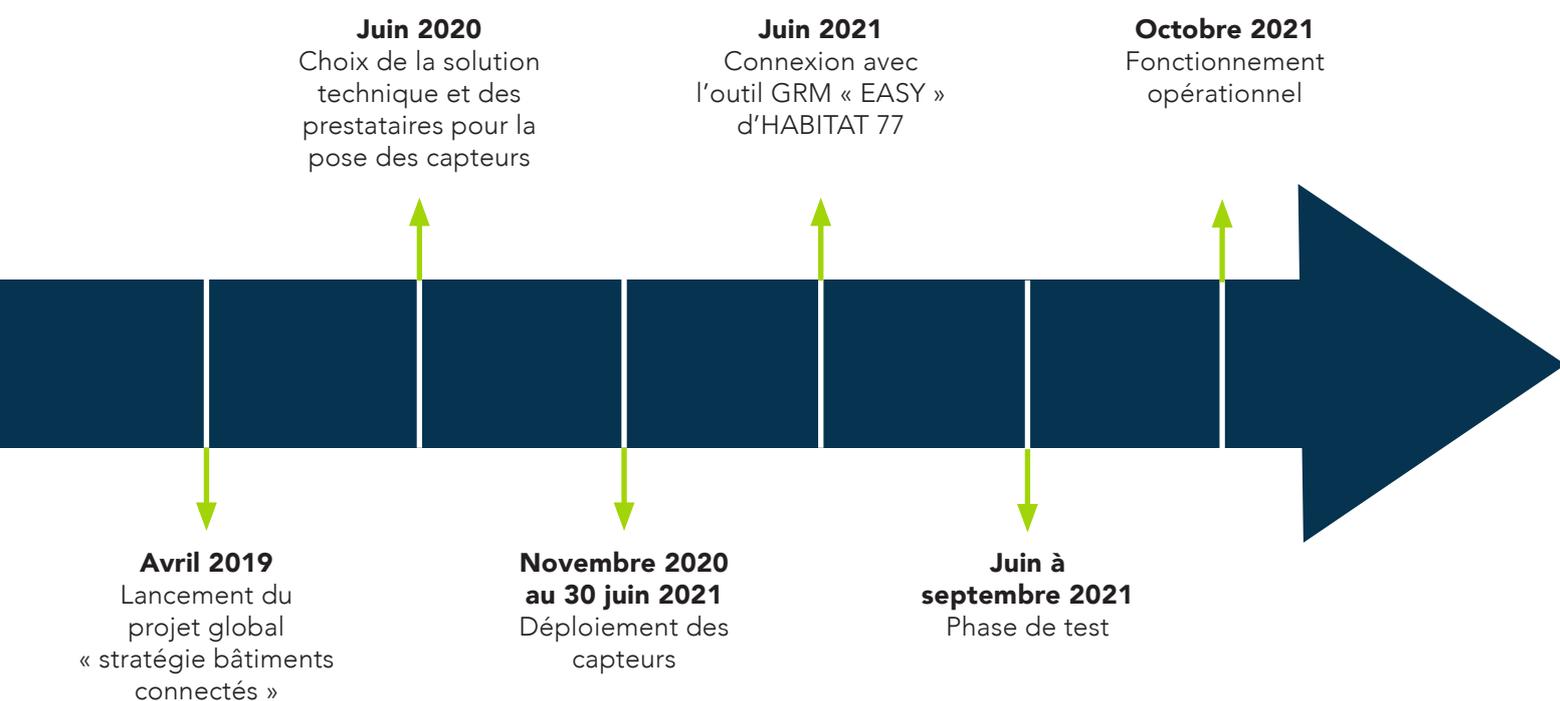
### » Capteurs de détection des ouvertures de trappes de désenfumage

o Alerter en cas d'incendie

o Alerter en cas de mauvais usage (ouverture par des personnes non autorisées, oubli de fermeture après intervention en toiture, vandalisme...)

### » Tags de passage sur l'ensemble des capteurs

## Calendrier du déploiement



## Les Partenaires



Entreprise française basée à Angers pour la solution technique conception et fabrication des capteurs et de la solution applicative.

**MAHK2 Conseil**

Cabinet extérieur pour l'accompagnement. Ce cabinet aide HABITAT 77 à construire une stratégie globale de bâtiments connectés, rédiger le dossier de consultation, analyser les offres, accompagner le déploiement opérationnel, assurer l'interface avec le projet CRM easy en cours de déploiement, en parallèle.



Pose et maintenance des capteurs



Société qui développe l'outil CRM « EASY », déployé en 2021 par HABITAT 77, qui a intégré dans son développement la connexion avec l'application QOWISIO.





## **HABITAT 77**

10, avenue Charles Péguy  
CS 90074 - 77002 Melun cedex  
Tél. : 01 64 14 11 11