

PULSATION.S #2

IMPULSIONS LA VILLE DE DEMAIN !

CAHIER

LE NUMÉRIQUE AU SERVICE DU TERRITOIRE
ET DE SES HABITANTS

• RECUEIL DE LA JOURNÉE DU 31 MAI 2017
ORGANISÉE À L'INSEEC BORDEAUX.

Logévie 
Groupe ActionLogement

Clairsienne 
Groupe ActionLogement



6 **CHAPITRE 1 :**
SYNTHÈSE DE LA CONFÉRENCE
SMART CITY : LA VILLE INTELLIGENTE
ET SES USAGES

10 **CHAPITRE 2 :**
LA PAROLE AUX ACTEURS

- 12** ALOGIA : nouvelles technologies pour l'autonomie
- 14** VIVALIB : un habitat évolutif pour bien vivre et bien vieillir
- 16** DOMOLANDES : le BIM, accélérateur collaboratif
- 18** ACTION LOGEMENT : la plateforme des alternants

20 **CHAPITRE 3 :**
SYNTHÈSE DE LA TABLE RONDE
LE NUMÉRIQUE, UNE CHANCE POUR
LES TERRITOIRES ET LES HABITANTS ?

26 **CHAPITRE 4 :**
**LES LEVIERS DE LA VILLE
DURABLE**

30
**À PROPOS DE LOGÉVIE
ET DE CLAIRSIENNE**

ÉDITORIAL

Chers Amis,

Nous tenons à remercier toutes celles et ceux qui ont participé à ce nouveau rendez-vous de PULSATION.S : équipes, partenaires, élus, experts... Clairsienne a l'ambition de partager toutes les expériences pour animer **une fabrique durable de la ville.**

Notre environnement évolue en permanence et nous devons nous y adapter. Construire ou gérer un patrimoine bâti engage **nos responsabilités d'acteurs du cadre de vie.** Or, nous avons la conviction qu'une vision à long terme s'élabore sur **un modèle collaboratif.**

Clairsienne et Logévie sont deux filiales parmi les cinq cents d'Action Logement. Notre organisme est au cœur d'une réforme aux enjeux de taille. Un patrimoine d'un million de logements, une production de plus de 30 000 logements par an dont l'objectif est de doubler dans les prochaines années... 50 % de la production neuve de logements sociaux en France est issue de notre mouvement !

Trois thèmes majeurs sont au cœur de nos problématiques.

La gouvernance dans la construction d'une ville durable : qui planifie, qui construit ? Quelle liberté est accordée aux habitants ?

Ensuite, la question de la durabilité doit prendre en compte les défis écologiques mais également ceux du cadre de vie au quotidien. **Enfin, le thème de la sociabilité** est essentiel : comment allons-nous garantir le bien vivre ensemble de toutes les populations, familles, jeunes, seniors ?

Notre société vit aujourd'hui à l'heure des objets connectés, du Big Data...

La mutation digitale est partout, mais qui en maîtrisera les données, à quelles fins ? Cette révolution interagit avec nos lieux de vie et engage notre responsabilité sociétale dans les mutations expérientielles qu'elle engendre.



Nous devons faire éclore des quartiers, anticiper les modes de vie des populations. Il ne s'agit plus seulement de construire et d'entretenir notre patrimoine, mais de l'animer. **Nous devons créer de la valeur en créant de l'attractivité sur nos territoires, pour faire de nos villes des Smart City et le numérique est au cœur de ce paradigme.**

Philippe Rondot,
Président de Clairsienne

CHAPITRE

SYNTHÈSE DE LA CONFÉRENCE

Quels sont les impacts du numérique dans la fabrique de la ville ? La technologie permet-elle l'optimisation des fonctions ou la manipulation des données réduit-elle la liberté du citoyen ?

Guillaume Pouyanne est maître de conférences en sciences économiques au GREThA UMR CNRS et l'un des initiateurs du Forum urbain⁽¹⁾.

Il décrypte pour nous quelques grands principes de la ville intelligente et ses usages. Les points clés de son intervention sont ici résumés.

1. Le Forum urbain de l'université de Bordeaux est un projet d'innovation sociétale créé en 2014. Financé par l'Initiative d'Excellence (IdEx Bordeaux), il réunit une cinquantaine de chercheurs autour du sujet commun de la ville. Son objectif est de valoriser la recherche et l'activation de projets partenariaux.

On entend beaucoup parler de Smart City, “la ville intelligente”, mais ce concept est-il réellement un levier de développement urbain durable ?

Une première approche plaide pour l'intégration maximale des technologies de l'information et de la communication dans l'optimisation des fonctions de la ville : logements, mobilités, services du quotidien...

C'est la vision défendue par l'universitaire Paolo Neirotti.

Légitimement, se pose la question de la finalité de ces technologies.

Quel système de valeurs l'outil numérique va-t-il favoriser ? Sera-t-il équitable, quels seront ses objectifs : le développement durable d'un territoire, sa compétitivité, son excellence ?

Une seconde approche de la Smart City vise davantage un équilibre, une croissance “éco-soutenable”. Dans ce cas, le numérique participe à une meilleure gestion des ressources urbaines et à une amélioration des conditions de vie. C'est la vision défendue par l'universitaire Andrea Caragliu.

Il n'existe pas de modèle unique de Smart City et le concept peut s'aborder selon des approches différentes. La ville intelligente est au cœur d'expérimentations menées à Paris ou Nice par une grande entreprise comme Cisco, l'un des leaders de la transformation numérique. Elle peut être testée à l'échelle d'un quartier, à l'image du programme Smartseille réalisé à Marseille dans le cadre d'Euroméditerranée. Le numérique est plus généralement traité par domaines : bâtiment, mobilités, réseaux d'énergie...



À PARTIR DU TRAITEMENT
DES DONNÉES, LA
VILLE DEVIENT CAPABLE
D'APPRENDRE, DE
COMPRENDRE, DE
RAISONNER.

Guillaume Pouyanne

Sur le plan de la finalité, la Smart City génère des positions antagonistes.

Une première voie considère que la technologie peut résoudre les difficultés de la fabrique de la ville. Les fonctions urbaines sont optimisées grâce à la remontée d'informations en temps réel et au traitement des données. La sécurité dans l'espace urbain est améliorée grâce à la vidéo protection. Les services sont mieux adaptés aux besoins des personnes...

À l'opposé de cette première vision, une approche critique voit dans le numérique un outil au service de la domination de grands groupes. C'est l'image de *Big Brother* dans le célèbre roman *1984* de George Orwell. Les craintes portent sur la “dataveillance”, autrement dit une surveillance permanente à partir de la vidéo protection ou des données des citoyens. Ces derniers deviennent alors de simples producteurs d'informations, utilisées comme une source de profits, avec des risques de dérives accrus par la fragilité des systèmes numériques (piratages, pannes...).

Une troisième voie possible est celle du “Smart Citizen”, le citoyen intelligent. Le numérique se positionne alors au service des habitants. Il devient aussi le moteur de nouvelles économies.

Dans l'économie du partage, l'utilisateur produit un service tout en consommant (à l'image du site de covoiturage **BlaBlaCar**) ou fait fructifier son patrimoine (la location de son habitation sur **Airbnb**). C'est ce que l'on appelle aussi **le capitalisme de plateforme**, qui joue sur le "matching", autrement dit le rapprochement d'intérêts communs. L'application **Uber**, qui met en relation chauffeurs particuliers et passagers, en est une illustration. L'un des risques est la concentration de ces activités dans les centres urbains plutôt que sur l'ensemble des territoires, entraînant des déséquilibres.

Dans un monde en mutation où ces nouveaux systèmes économiques ne sont pas encore stabilisés, la question de la régulation devient très importante.

Des phénomènes tels que la location de logements via Airbnb ne créent-ils pas un déséquilibre au sein des villes ?



LES VILLES DEVIENNENT
LE TERRAIN DE JEUX
DU CAPITALISME DE
PLATFORME.

Guillaume Pouyanne

Une capitale comme Berlin a fait le choix de réguler ce marché.

Le numérique doit aider à mieux prendre en compte les attentes des usagers. Plus globalement, la question de la régulation rejoint celle de la gouvernance au sein de la fabrique de la ville.



CHAPITRE 2

● LA PAROLE AUX ACTEURS

La ville connectée doit rester à taille humaine et proche de ses habitants. Le numérique et les nouvelles technologies sont des outils au service des projets de vie.

Bien-être des seniors à leur domicile et dans leur environnement, collaborations accrues entre les acteurs de la construction, aide au logement des jeunes...

Grâce au numérique ou à la robotique, de nombreux projets voient le jour.

Quatre experts partagent leurs initiatives.

ALOGIA : NOUVELLES TECHNOLOGIES POUR L'AUTONOMIE



ALOGIA

Alexandre Petit, Président fondateur d'ALOGIA
apetit@alogia.eu - 06 26 12 19 37



QUI EST L'EXPERT ?

ALOGIA est une entreprise bordelaise de la Silver Économie qui conçoit des solutions d'aménagement du lieu de vie des seniors.

Collaborant avec des ergothérapeutes, des fournisseurs de gérontechnologies, son équipe est aussi composée de sociologues et d'anthropologues.

ALOGIA garantit l'adaptabilité des nouvelles technologies aux problématiques des personnes âgées pour favoriser leur maintien à domicile.

Elle effectue un travail de veille des meilleurs produits (objets connectés, domotique, e-santé, téléassistance, robotique...) et les teste dans ses Living Lab basés à Bordeaux (deux EHPAD et deux résidences seniors). ALOGIA accompagne ses clients pour mettre en place les solutions les plus pertinentes dans des projets de construction ou de rénovation, jusqu'à l'échelle d'un quartier. ALOGIA a été labellisée Jeune Entreprise Innovante par le Ministère de l'Éducation Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

QUELS SONT LES ENJEUX ?

Les nouvelles technologies sont une petite brique dans un ensemble global. L'adaptation du logement des seniors va de pair avec le maintien du lien social dans l'environnement où ils résident : parties communes d'un logement, quartier, lieux de vie...

Les technologies doivent apporter une réponse complète pour les personnes âgées et les aidants professionnels et familiaux qui les entourent.

L'enjeu est de parvenir ensuite à développer un projet à l'échelle d'un parc de logements et à le pérenniser en tenant compte des contraintes économiques.

QUELLES SONT LES SOLUTIONS ?

ALOGIA intervient dans plusieurs expérimentations qui répondent à ces problématiques : adaptation au vieillissement du quartier Saragosse à Pau (avec l'ANRU), colocation seniors à Bordeaux (avec Domofrance et Logévie)...

En 2016, suite au troisième colloque « Silver Économie et Habitat », LOGÉVIE et la CARSAT Aquitaine, en partenariat avec la Ville de Bordeaux et celle du Bouscat, ont testé la mise en situation d'un robot d'accompagnement baptisé *Kompaï*. Fabriqué par l'entreprise landaise Robosoft, il a été placé pendant quinze jours auprès d'une dizaine d'habitants de la résidence autonomie La Bérangère, au Bouscat.

« LES NOUVELLES TECHNOLOGIES NE SONT PAS ENCORE ASSEZ ADAPTÉES AUX PERSONNES ÂGÉES QUI EN ONT SOUVENT LE PLUS BESOIN. »

Alexandre Petit,
Président fondateur d'Alogia

Destiné aux seniors et aux aidants, ce robot favorise l'interactivité grâce à une tablette tactile. Il apporte aussi de la sécurité grâce à un détecteur de chutes et permet une aide à la marche.

La robotique est un outil d'avenir dans ce domaine et le retour d'expérience a permis d'affiner les évolutions nécessaires. L'appropriation par les seniors reste le principal frein à l'heure actuelle et doit être accompagnée. La co-construction avec eux apparaît obligatoire pour proposer des solutions pertinentes.

REPÈRES

www.alogia-conseil.fr

www.logevie.fr

www.carsat-aquitaine.fr

VIVALIB : UN HABITAT ÉVOLUTIF POUR BIEN VIVRE ET BIEN VIEILLIR



VIVALIB

Muriel Dunoyer,
Présidente de VIVALIB
mdunoyer@vivalib.com
06 20 96 05 40



QUI EST L'EXPERT ?

VIVALIB est une société de conseil, experte en ingénierie de lieux de vie évolutifs et connectés, capables d'accompagner la longévité des personnes, tout en préservant leur autonomie à domicile le plus longtemps possible. Les immeubles et appartements réalisés dans le respect du Label de marque VIVALIB permettent de bien vivre et bien vieillir chez soi en étant « connectés », afin de faciliter des projets de vie porteurs de sens et durables.

QUELS SONT LES ENJEUX ?

Il s'agit d'intégrer la question du vieillissement et de faciliter le bien vieillir ensemble grâce aux nouvelles technologies. Adaptation, autonomie, lien social et projets de vie sont les mots clés des souhaits et des besoins des seniors. Le numérique est-il en capacité de servir des projets de vie ? C'est un outil au service d'une globalité. Les habitats évolutifs et connectés doivent s'inscrire dans un environnement ouvert, un quartier, des services.



QUELLES SONT LES SOLUTIONS ?

Dans une architecture aidante, les espaces doivent être simplifiés et la technologie intégrée pour accompagner les différentes manifestations du vieillissement (difficultés à s'orienter, perte d'audition...).

Le but n'est pas de suréquiper les logements mais de faciliter des interactions pour les personnes.

Pour fonctionner, ces nouveaux programmes doivent réunir des compétences pluridisciplinaires, de la conception des bâtiments jusqu'à l'accompagnement des résidents.

Ensuite, pour que les expérimentations aboutissent à des modèles, les coûts doivent être maîtrisés et des financements sont à mobiliser.

• LUMI : Lieu à Usages Multiples et Innovants

Futur programme du quartier Bordeaux Euratlantique, LUMI réunit 7 000 m² de bureaux dont le siège social de Clairsienne, une cafétéria, une conciergerie, une crèche, 130 appartements en locatif social dont une résidence intergénérationnelle de 70 logements et 59 appartements en accession sociale, une salle commune résidentielle de 110 m² et un jardin partagé de 1 200 m² situé en cœur d'îlot.

Cet écosystème bienveillant pour tous propose un modèle de ville inclusive, un microcosme conçu grâce à une approche collaborative et des expérimentations innovantes, pour obtenir les meilleures performances tout en permettant une évolutivité des usages.

Lauréat de l'appel à projet de la CARSAT Aquitaine sur le maintien des seniors dans la vie sociale, LUMI accueille, avec l'appui de VIVALIB, l'une des premières

"SOULAGÉES PAR LE PRÉSENT, RASSURÉES PAR L'AVENIR"... VOICI DES PAROLES D'USAGERS QUI RÉSUMENT BIEN LES ATTENTES AUXQUELLES NOUS DEVONS RÉPONDRE.

Muriel Dunoyer,
Présidente de Vivalib

expérimentations d'appartements adaptés et évolutifs labélisés Agelib® sur Bordeaux Métropole. L'enjeu de cette démarche innovante est de faire naître un modèle pérenne adapté au bien vieillir, intégrant qualité d'usage et ergonomie sur la base d'une architecture aidante et du numérique au service des habitants, notamment de leur santé.

Le programme LUMI vise également des performances relatives à la qualité du bâti : certification BREEAM et label BEPOS* pour les bureaux et les espaces mutualisés, QUALITEL RT 2012 pour l'habitat. Sa conception est réalisée en maquette numérique urbaine selon le procédé BIM (Building Information Modeling).

REPÈRES

www.vivalib.com

www.bordeaux-euratlantique.fr

* Bâtiment à Énergie Positive

DOMOLANDES : LE BIIM, ACCÉLÉRATEUR COLLABORATIF



DOMOLANDES

Jean Fone Tchoura, Directeur de DOMOLANDES
jean.fonetchoura@domolandes.fr - 05 58 55 72 00



QUI EST L'EXPERT ?

DOMOLANDES est une technopôle initiée en 2011 par le Conseil départemental des Landes et la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud.

Tournée vers l'éco-construction, la construction durable et le numérique, ses activités sont dédiées à la filière du bâtiment, du maître d'ouvrage jusqu'aux entreprises et aux exploitants.

L'équipe de DOMOLANDES gère un espace de construction virtuelle et son hôtel d'entreprises peut accueillir 30 à 40 structures orientées vers le numérique. DOMOLANDES met à contribution des méthodes d'avenir, articulées selon trois axes majeurs : qualité de vie, impacts minimisés du projet, gestion raisonnée des ressources.

QUELS SONT LES ENJEUX ?

Comme dans toutes les activités, le secteur du bâtiment doit s'adapter aux mutations de son environnement.

En premier lieu, les outils numériques sont au service de la qualité du bâti : rénovation thermique, confort, adaptabilité aux changements d'usages...

Les nouvelles technologies doivent aussi permettre des améliorations sur le plan de la sécurité des chantiers ou de la durabilité des constructions (cycle de vie, matériaux recyclables...).

QUELLES SONT LES SOLUTIONS ?

Le Building Information Modeling (BIM) est un nouveau modèle de gestion des informations pour la construction d'un bâtiment, exploitées à travers une maquette numérique.

Outil de conception 3D, il implique également un changement de fonctionnement interne des entreprises. La montée en compétence des bureaux d'études doit permettre d'approfondir la simulation des bâtiments.

Son objectif est aussi de construire plus efficacement pendant le chantier et d'avoir ensuite le meilleur suivi.

Le BIM est un outil de travail collaboratif destiné à l'amélioration des échanges entre



À TRAVERS LE BIM, IL S'AGIT
AUSSI D'ORGANISER LE
CHANGEMENT À L'INTÉRIEUR
DES ENTREPRISES, EN
ÉTUDIANT BEAUCOUP PLUS
POUR RÉALISER BEAUCOUP
MIEUX.

Jean Fone Tchoura, Directeur
général de la technopôle
Domolandes

tous les acteurs de la filière.

Domolandes accompagne Clairsiennne pour mettre en place cette transition numérique au sein de l'entreprise.

Pour les maîtres d'ouvrage, l'intérêt du BIM est d'avoir des outils de dernière génération qui génèrent des données sur l'exploitation des bâtiments.

REPÈRES

www.domolandes.fr

ACTION LOGEMENT : LA PLATEFORME DES ALTERNANTS



QUI EST L'EXPERT ?

Acteur de référence du logement social, Action Logement a pour mission de faciliter le logement pour favoriser l'emploi.

Ses équipes mènent deux actions principales : construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, y compris les jeunes actifs, par des services et des aides financières

Clairsienne et Logévie sont deux des cinq cents filiales immobilières d'Action Logement.

QUELS SONT LES ENJEUX ?

On assiste à un mouvement de précarisation des jeunes, avec des difficultés d'accès à l'emploi et l'incapacité de porter un logement seul. La tendance se confirme après l'obtention d'un premier emploi : plus de la moitié des jeunes vivent chez leurs parents et un cinquième y retournent après une expérience en logement indépendant. Répondre à ces enjeux de société est un axe stratégique pour Action Logement, qui souhaite fluidifier les parcours en facilitant l'accès à l'information autour des différents dispositifs.



QUELLES SONT LES SOLUTIONS ?

À partir de ce constat, une plateforme numérique a été mise en place en partenariat avec Action Logement et les conseils régionaux de Normandie et des Hauts de France.

Ce site web unique réunit les aides régionales en matière de logement et les aides de sécurisation financière proposées par Action Logement.

Ce premier module de la plateforme vise une mise à disposition du service pour la rentrée scolaire 2017.

Le site est construit sur le principe du parcours type d'un alternant :

- Le CFA transmet un lien internet à l'étudiant vers la plateforme d'Action Logement.
- Il reçoit un « passeport logement alternant » avec un récapitulatif complet des aides émanant des régions et d'Action Logement.
- Les services d'Action Logement reçoivent ce passeport et effectuent un traitement personnalisé de l'alternant sous 48 h.

IL N'EXISTE PAS
AUJOURD'HUI DE PORTE
D'ENTRÉE OFFICIELLE
POUR RÉPONDRE À LA
COMPLEXITÉ DU BESOIN
EN LOGEMENT POUR LES
JEUNES... OR, IL EXISTE
UNE VRAIE ATTENTE DE
LEUR PART.

Jean-François Leu, Directeur
de la Délégation Régionale
Action Logement Services
Nouvelle-Aquitaine

REPÈRES

www.alternant.actionlogement.fr

Pour l'ALS (Allocation Logement Social) :

- le site de la CAF
- le site de la MSA (Mutuelle Sociale agricole)

CHAPITRE 3

SYNTHÈSE DE LA TABLE RONDE

Le numérique est une chance pour les territoires et les habitants.

De l'usager au citoyen, de la ville informatique à la ville numérique, quelles sont les opportunités de la Smart City, les risques dont il faut se prémunir et les bonnes pratiques à dupliquer ?

Autour de la table, acteurs du territoire et experts nous offrent des éléments de réponses dont voici les idées principales.

Les participants :

Alain Turby, Maire de Carbon-Blanc, Conseiller délégué à la Métropole numérique

Guillaume Pouyanne, Maître de conférences en Sciences économiques au laboratoire GREThA UMR CNRS

Jacques Lefebvre, Ingénieur formation BTP et immobilier à l'Ei.CESI

Alexandre Vinauger, Chargé d'études BIM, géomatique et numérique, EPA Bordeaux Euratlantique

Mario Bastone, Directeur général de Logévie, groupe Action Logement

Daniel Palmaro, Directeur général de Clairsienne, groupe Action Logement

Table ronde animée par **Laurent-Pierre Gilliard**, directeur général adjoint de l'Agence Aquitaine du Numérique (AEC).

CRÉER DU LIEN

Pour fonctionner, la Smart City doit s'ouvrir à tout le monde et ne pas isoler les 25 % de la population qui ne sont pas connectés. Le danger

autrement est de provoquer une fracture sociale à l'égard des plus modestes, parmi lesquels certaines catégories de seniors. **Action**

Logement crée des partenariats avec les acteurs du monde associatif pour faire découvrir aux personnes les outils du numérique. Autre initiative, Bordeaux Métropole est associée au programme Emmaüs connect qui a ouvert récemment à Bordeaux un nouvel espace dédié à la solidarité numérique. Pour les bailleurs sociaux, comme **Clairsienne**, les équipements numériques transforment déjà les relations entre les équipes et les clients

locataires : plus de réactivité, d'efficacité, tout en gardant une forte présence humaine dans la relation. Les professionnels peuvent aussi s'inspirer d'initiatives telles que le site ma-residence.fr, qui met en relation des voisins d'un immeuble ou d'un quartier pour se rendre des services. Le numérique est porteur d'enjeux de mixité.

S'APPROPRIER LA VILLE

Les technologies permettent aussi d'intégrer les citoyens à la fabrique de la ville, de se l'approprier sous d'autres formes. L'Opération d'Intérêt National Euratlantique utilise le numérique dans sa concertation avec la population et dans l'aménagement de ses constructions, notamment au travers du **BIM**, système constructif basé sur une maquette numérique. Des modes d'appropriation



ludiques sont aussi proposés avec des expérimentations utilisant la réalité augmentée. Des lunettes immersives à la Maison du projet d'Euratlantique permettent aux habitants de visualiser le futur quartier, ses bâtiments et ses espaces publics.

Avec l'opération *Les Pionniers de la e-participation*, **Bordeaux Métropole** a fourni une centaine de tablettes numériques à des habitants pour qu'ils testent des services numériques et ainsi recueillir leurs retours sur des améliorations à apporter.

Du côté des professionnels de la construction, les formations intègrent le numérique et le BIM pour mieux préparer la fabrique de la ville de demain et la rendre plus collaborative.

EXPÉRIMENTER POUR INNOVER

Levier d'attractivité pour des entreprises et les territoires, le numérique permet de constituer des filières autour de l'innovation. L'enjeu est de faciliter l'expérimentation de solutions proposées par des start-up tout en garantissant que les services de la ville intelligente soient fiables et sécurisés.

Ce rôle d'arbitrage est généralement dévolu à la puissance publique, tout comme la régulation des données en libre accès (open datas). Il s'agit d'établir une gouvernance où chacun (entreprise, collectivité, usager...) doit trouver sa place pour co-construire cette ville intelligente.

Quelques exemples illustrent cette démarche : **Action Logement** permet à des sociétés de tester leurs technologies avec des locataires seniors. Les écarts avec la demande initiale peuvent être affinés et les modèles développés par la suite ont des coûts acceptables par les locataires.

Pour réduire la consommation de l'éclairage public, **la commune de Carbon-Blanc** a invité une start-up à tester des capteurs permettant de régler les intensités lumineuses, pour évaluer ainsi les réactions de la population devant cette mesure. Les communes doivent pouvoir être des **laboratoires à ciel ouvert** et les expérimentations menées sur un territoire "démonstrateur" sensibilisent d'autres élus.

Au niveau des bâtiments et du logement, les objets connectés en sont à leurs débuts. Du concepteur à l'exploitant, tous les acteurs ne maîtrisent pas encore ces technologies, d'où l'intérêt capital de **partager les connaissances**. L'un des intérêts du **BIM** est de favoriser ces collaborations par un langage universel qui peut être développé aussi bien localement qu'à l'international grâce à des standards d'information.

REPÈRES

- [Opendata France](#)
- [Emmaüs connect](#)
- [ma-residence.fr](#)
- [Qucit](#)
- [ParkingFacile](#)

OPTIMISER LA VILLE PAR LA DONNÉE PUBLIQUE

L'ouverture des données publiques lancée par Bordeaux Métropole à partir de 2011 a permis la création d'activités innovantes. La start-up Qucit développe des applications prédictives dont une permet de calculer le **temps pour trouver une place de stationnement** au sein de l'agglomération. Sur cette question du stationnement, l'accès aux données publiques permettrait de mieux évaluer le nombre de **parkings** à construire ou de mieux les utiliser. La start-up ParkingFacile travaille ainsi avec des bailleurs sociaux pour optimiser les places vacantes dans leur parc de stationnement.

L'ouverture des données publiques est un sujet essentiel de la ville intelligente. L'association Opendata France regroupe les collectivités qui ont choisi de s'engager dans cette démarche. Elle permet à leurs représentants d'échanger sur la protection de leurs données, la standardisation des informations et des méthodes pour de meilleures collaborations, notamment l'accompagnement des petites collectivités. **Un enjeu important réside dans l'équilibre des territoires** et le risque d'avoir des « open datas des villes » et des « opens datas des champs ». L'ouverture des données publiques est une richesse qui crée de la valeur. Or, ces ouvertures ne doivent pas être à sens unique. Quand une collectivité a besoin des données d'un de ses délégataires pour améliorer un service, elle doit pouvoir y accéder. Cette équité est très importante dans la construction d'une ville intelligente.

MIEUX COLLABORER, MIEUX PARTICIPER

Sur le plan de la formation, les **maquettes numériques constituent des bases de données très utiles pour l'exploitation des bâtiments et des quartiers**. L'accès aux données devrait permettre également aux maîtres d'ouvrage de mieux estimer les solutions techniques qui leur sont proposées et d'en mesurer les bénéfices, dès la conception. Au niveau des professionnels de la construction, la formation est un vecteur pour développer le travail collaboratif en réunissant tous les intervenants : ingénieurs, architectes, entreprises...

Plus largement, une gouvernance collaborative est-elle réellement possible dans la Smart City ? Pour éviter que les grands enjeux ne soient des prétextes, ou que les logiques de profit l'emportent, **les pouvoirs publics doivent définir des objectifs à long terme, centrés sur les individus**. Le rôle des bailleurs sociaux en particulier est de protéger et d'accompagner leurs clients locataires.

Dans les quartiers, le numérique n'est pas encore le vecteur prédominant de la participation des habitants. Celle-ci commence par la rencontre avec les usagers à travers du porte-à-porte, des actions de communication, des événements... L'un des leviers essentiels de la ville intelligente est la confiance entre les acteurs pour s'approprier le changement et les innovations. Dans cette réflexion sur la Smart City, tous les partenaires s'accordent sur la nécessité de placer l'usager au centre de la démarche avec un usage intelligent du numérique.



IL EST ESSENTIEL DE
POSITIONNER LE CITOYEN
AU CENTRE DE LA VILLE
INTELLIGENTE.

Alain Turby, Maire de Carbon-Blanc,
Conseiller délégué à la Métropole
numérique



EN TANT QUE BAILLEURS
SOCIAUX, NOUS DEVONS
TROUVER LES MOYENS
DU PROGRÈS POUR TOUS,
PARTICULIÈREMENT POUR
LES POPULATIONS LES PLUS
MODESTES.

Mario Bastone, Directeur général
de Logévie, groupe Action
Logement



NOTRE MÉTIER EST
D'ACCOMPAGNER ET DE
PRODUIRE DU LIEN SOCIAL AVEC
UNE PROXIMITÉ NUMÉRIQUE
RÉPONDANT AUX BESOINS DES
HABITANTS.

Daniel Palmaro, Directeur général
de Clairsienne, groupe ActionLogement

4

CHAPITRE

QUELS SONT LES LEVIERS
DE LA VILLE DURABLE ?

COLLECTIVITÉS : TIERS DE CONFIANCE

- Encourager la solidarité numérique pour éviter une fracture sociale.
- Accompagner les habitants-citoyens pour créer une économie de la valeur partagée.
- Veiller à l'équilibre des technologies entre les centres urbains et les territoires ruraux, entre les grandes agglomérations et les petites communes.
- Placer le citoyen-usager au centre de la construction des villes de demain.
- Encadrer l'utilisation des données publiques et sécuriser leur exploitation pour créer des villes plus souples, plus évolutives, plus intelligentes.
- Réguler par les pouvoirs publics les nouveaux systèmes économiques du numérique (Airbnb, Uber...) pour accompagner en toute sécurité cette mutation et en faire une chance.
- Faciliter sur les territoires l'expérimentation de solutions innovantes par les start-up afin de les aider à développer des modèles économiques pérennes.

BAILLEURS RESPONSABLES

- Accompagner l'usage du numérique comme vecteur de lien social par les seniors, les populations modestes...
- S'inspirer de sites de mise en relation entre voisins d'un immeuble ou d'un quartier pour créer du lien social grâce aux nouvelles technologies.
- Co-construire avec les usagers les solutions digitales et technologiques pour mieux répondre à leurs attentes et faciliter leur appropriation.
- Positionner les équipes au centre du dispositif digital pour accompagner les locataires car le numérique ne remplace pas l'interaction humaine et sa capacité pédagogique.
- Voir au-delà de l'aspect technologique du numérique car l'évolution des usages dans nos lieux de vies induit la responsabilité sociétale des entreprises.

ENTREPRISES 3.0

- Favoriser de nouveaux modèles collaboratifs en s'appuyant sur les outils numériques tels que le BIM pour accompagner la conduite du changement.
- Intégrer le BIM pour simuler très en amont la conception des bâtiments, être plus efficace dans leur réalisation et avoir des données pour optimiser leur exploitation.
- Opérer la transition numérique au sein des entreprises en s'appuyant sur des experts.
- Favoriser le traitement des données publiques par les entreprises pour développer des solutions technologiques qui visent une amélioration des fonctions de la ville.
- Inciter les entreprises et leurs délégataires à l'ouverture de leurs données pour permettre aux collectivités d'améliorer des services quand elles le souhaitent.

HABITANTS-CITOYENS

- S'appuyer sur le numérique pour mieux prendre en compte les attentes des usagers.
- Donner une place à chaque citoyen, sans fracture sociale ou numérique. Dans une vraie logique d'empowerment le mettre au cœur des projets en passant d'une approche centrée usager (user centric) à une approche centrée citoyen (citizen centric).
- Répondre aux attentes et résoudre les difficultés des jeunes à se loger en s'appuyant sur des outils adaptés à leurs usages : sites web, plateformes collaboratives...
- Le numérique doit être au service du projet de vie des personnes. Il ne s'agit pas de suréquiper les logements de technologies, mais d'utiliser le numérique pour favoriser des interactions entre les personnes ou encore de faciliter le bien vieillir ensemble.

GOVERNANCE PARTAGÉE

- Agir vers une plus grande interdisciplinarité entre tous les acteurs, de la construction à l'accompagnement des habitants.
- Conduire l'usage du numérique vers la "Smart Citizen", une ville intelligente pour le citoyen, entre l'optimisation technologique des villes et le syndrome Big Brother de l'hypertechnologie.
- Démocratiser l'usage d'outils collaboratifs et pédagogiques tel que le BIM pour faciliter la visualisation des projets d'aménagements, l'appropriation par les populations et permettre aux acteurs urbains de mieux travailler ensemble.
- Agir avec transparence et conduire à l'échange de pratiques responsables entre tous les acteurs publics, privés, usagers, pour instaurer la confiance, premier levier de la ville intelligente.
- Faire de l'utilisateur individuel un citoyen-acteur pour passer de la ville numérique à la Smart Citizen.

CLAIRSIENNE

Avec près de 12 000 logements sur 150 communes de la Nouvelle Aquitaine et une croissance annuelle de 8%, Clairsienne, Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale d'Action Logement, est un « acteur engagé » dans la création de valeur partagée pour les territoires et leurs habitants. Certifiée NF Habitat HQE, Clairsienne est reconnue pour la réalisation d'un habitat durable répondant aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux d'aujourd'hui et de demain.

Engagés avec les collectivités et leurs partenaires, les 200 collaborateurs de Clairsienne déploient leurs savoir-faire, sur tous les segments de l'immobilier - la gestion locative et patrimoniale, l'aménagement et l'ingénierie foncière, la maîtrise d'ouvrage, le syndic de copropriété, la vente hlm et l'accession à la propriété – afin de réaliser 860 logements par an et d'accompagner les habitants vers des lieux de vies durables, adaptés à leurs besoins et aux évolutions de demain.

CHIFFRES CLÉS

12 000 LOGEMENT

sur **152 COMMUNES**

24 831 LOCATAIRES dont

85% recommandent Clairsienne,

1800 FAMILLES propriétaires

dont **75 D'UNE MAISON**

MODULABLE « AGRANDIA »

860 LOGEMENTS produits par an en location et en accession,

5000 ÉQUIVALENTS

LOGEMENTS aménagés,

1300 LOGEMENTS

ÉTUDIANTS construits

200 COLLABORATEURS

et **1930 ÉQUIVALENTS**

EMPLOIS générés en 2016

Un chiffre d'affaire

de **72 M D'€ EN 2016**

Une croissance annuelle de **8%**

LOGÉVIE

L'HABITAT DES SENIORS, UNE EXPERTISE INNOVANTE.

Logévie est une filiale du Groupe Action Logement, reconnue pour son expertise dans les logements pour seniors et les résidences intergénérationnelles.

Propriétaire de plus de 7500 logements implantés dans le département de la Gironde et dotée de trois grands domaines d'expertise - les résidences intergénérationnelles thématiques, les Résidences Autonomie et les EHPAD - **Logévie se développe sur le segment du logement pour seniors en proposant des modèles d'habitat innovants et accessibles au plus grand nombre.**

Face à l'augmentation de l'espérance de vie, Logévie, en étroite collaboration avec les collectivités locales et plusieurs partenaires dont des start-up bordelaises, souhaite apporter des réponses toujours plus novatrices aux seniors d'aujourd'hui et de demain.

Les domaines d'expertise, les initiatives et expérimentations de Logévie témoignent de la volonté de Logévie d'aller de l'avant qui s'inscrit dans le bien vivre au service des aînés de notre Région.

SUIVEZ NOS ACTIONS SUR

LOGEVIE.FR

TWITTER : @LOGEVIE_AL

CHIFFRES CLÉS

Logévie est propriétaire de plus de **7 500 LOGEMENTS.**

**71% DES OCCUPANTS
ONT PLUS DE 60 ANS.**

Logévie gère **35 RÉSIDENCES** intergénérationnelles, composées de logements classiques et d'autres adaptés au vieillissement pour favoriser le maintien à domicile.

Logévie a construit **70 RÉSIDENCES AUTONOMIE** dont **30 ÉTABLISSEMENTS**

gérés en partenariat avec les CCAS des communes.

Logévie a construit **9 EHPAD**

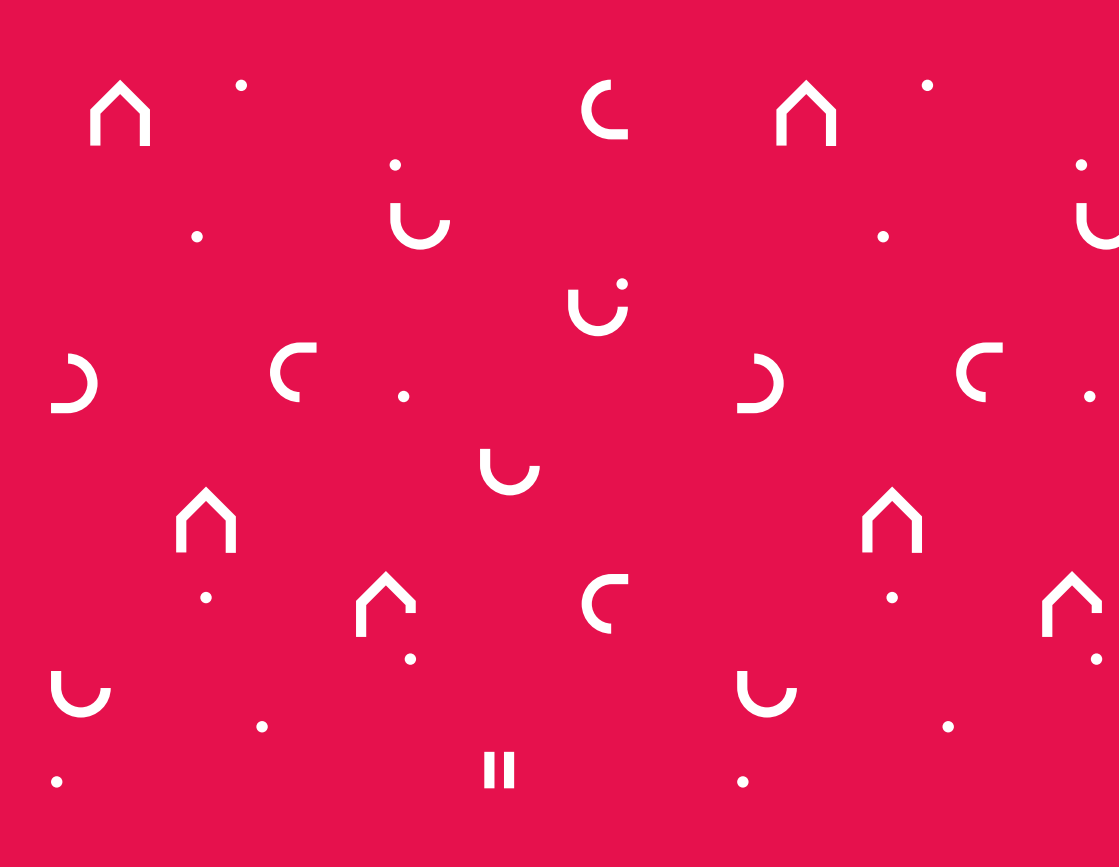
pour personnes âgées

dépendantes (près de

650 LITS) livrés pour

le compte de gestionnaires

agissant sans but lucratif.



PULSATION.S

Venez échanger avec nous sur nos réseaux sociaux :

YouTube CHAÎNE CLAIRSIENNE



@CLAIRSIENNE

Création graphique
et mise en page :
• SEPPA | tél. 05 57 30 09 10 | RG B 434 804 720
(agence-seppa.com)

Suivi et rédaction des débats :
Benoît Hermet (benoit-hermet.fr)

Photographies : Gunther Vicente

CLAIRSIENNE-LEMAG.FR/PULSATIONS

Logévie 
Groupe ActionLogement

Clairsienne 
Groupe ActionLogement