



Construire et gérer autrement..

Congrès des EPL

07-08 Novembre 2012

Montpellier



Construire et gérer autrement..

SEMIGA

Société d'Economie Mixte Immobilière du département du Gard

✓ **Actionnaires principaux :**

- ❖ Conseil Général du Département du GARD : CG 30
- ❖ Caisse des Dépôts et Consignations : CDC

✓ **Patrimoine :**

- ❖ 2 080 équivalents logements,
- ❖ Situé sur 26 communes exclusivement dans le département du Gard,

✓ **Organisation :**

- ❖ 3 services distincts pour un total de **39** Equivalents Temps Plein,

✓ **Développement :**

- ❖ Production en forte croissance ces dernières années passant de 18 Logements en 2007 à 131 Logements en 2011 et 101 en 2012,
- ❖ Production nouvelle toujours labellisée (Habitat et environnement et THPE),
- ❖ Production nouvelle utilisant toujours les énergies renouvelables (ECCS et/ou photovoltaïque),



Construire et gérer autrement..

Expérimentation de l'Internet Social

Construire et gérer autrement..

Internet Social

Nos réflexions :

- ✓ Besoin d'augmenter la communication générale avec le locataire, tout en attestant que les modes de communication sont actuellement en pleine mutation,
- ✓ Réduire la fracture numérique avec nos locataires,
- ✓ Partager avec nos locataires les réflexions du grenelle de l'environnement,
- ✓ Besoin de fédérer l'ensemble des acteurs du secteur du logement social,

Construire et gérer autrement..

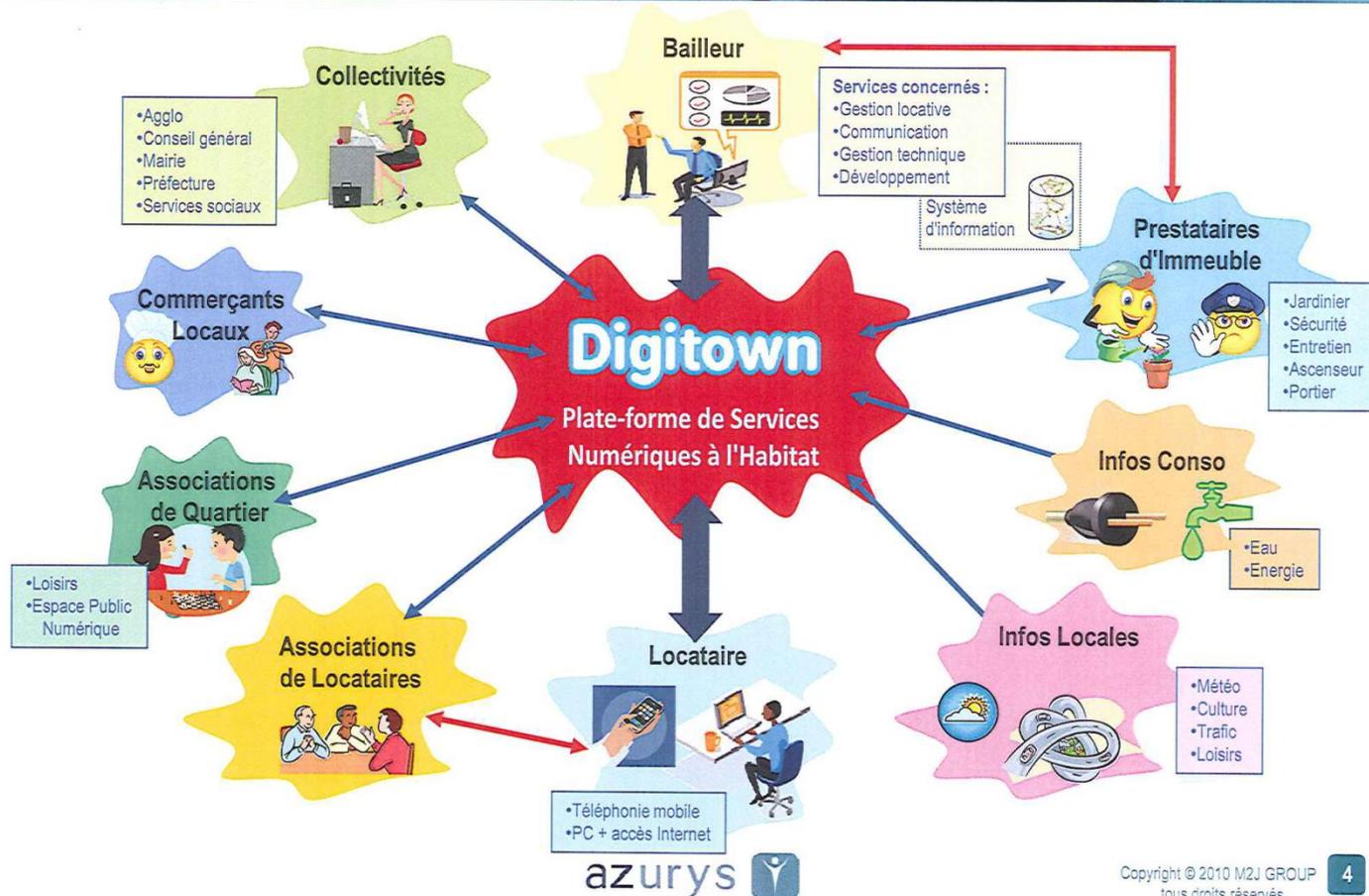
Internet Social

• Notre projet pilote:

- ✓ Réaliser à l'aide d'un opérateur, aménageur de proximité (AZURIS),
- ✓ Sur une résidence neuve de 32 logements,
- ✓ Numérisation de l'immeuble :
 - ❖ Permettant entre autre le traitement du volet énergie mais pouvant être utilisé pour toute autre application (contrôle d'accès, vidéo surveillance etc...)
- ✓ Création d'un réseau extranet,
 - ❖ Communication bailleurs/locataire ou locataire/bailleur,
 - Quittance : inter phasage avec outil de gestion (Omnibail de Sphinx pour la SEMIGA),
 - Réclamation : développement de menus conviviaux permettant de cerner exactement la demande (avec dans l'idéal bouclage avec l'entreprise ou le fournisseur),
- ✓ Accès par défaut au portail bailleur,
 - ❖ Permettant l'information en continu et les enquêtes flashes,
- ✓ Géo localisation,
 - ❖ Permettant d'obtenir des informations de proximité,
 - ❖ Fédérant les acteurs de proximité,

Construire et gérer autrement..

Digitown : Architecture des Services



SEMIGA

Partageons plus
qu'un habitat

Construire et gérer autrement..

Digitown.fr - Windows Internet Explorer
http://particuliers digitown.fr/tenant.php/

Fichier Edition Affichage Favoris Outils ?

Digitown.fr

SEMIGA
Contacter la SEMIGA
Appartement 008
Céline LOZANO
4 (0 non lu)
Déconnexion

LE PARC DU CHATEAU II
2279, Route de Courbessac, 30000 NIMES

ACCUEIL ESPACE SEMIGA AUTOUR DE CHEZ MOI LIENS UTILES ASSISTANCE WEBMAIL

A la Une Locale

- Salon européen de la bande dessinée
- Musique au cloître, festival
- Sziget 2010, départ de Nîmes
- Salon vert d'eau
- La Nuit des musées à Nîmes
- Rendez vous aux jardins à Nîmes
- Christophe Maé en concert
- Les P'tites Canailles - festival jeune public
- Les Grands Jeux Romains

Mes Programmes TV

Hertzien - TNT - Cable - Belgique

- TFT** 20h45 Joséphine, ange gardien
- E** 20h35 The Closer : L.A. enquêtes prioritaires
- TF1** 20h35 Fanfan la Tulipe
- CANAL+** 20h45 Millénium
- arte** 20h35 Le château ambulant
- 6** 20h40 Les sous-doués

NOUVEAU !

A la Une

à la une International France Économie Science/Tech

Recherche
Google GO

Ma Météo

Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi
14° 5°	16° 4°	15° 4°	17° 4°
var.	var.	var.	var.
14 km/h	11 km/h	8 km/h	8 km/h

Mon Info Trafic

2010 - 09h30 - Evénements France Sud Est

SEMIGA

Partageons plus
qu'un habitat

Construire et gérer autrement..

Digitown.fr - Windows Internet Explorer
http://particuliers.digitown.fr/tenant.php/

Fichier Edition Affichage Favoris Outils ?

Digitown.fr

 **Contactez la SEMIGA**
Appartement 008
Céline LOZANO
4 (0 non lu)
Déconnexion

 **LE PARC DU CHATEAU II**
2279, Route de Courbessac, 30000 NIMES

[ACCUEIL](#) [ESPACE SEMIGA](#) [AUTOUR DE CHEZ MOI](#) [LIENS UTILES](#) [ASSISTANCE](#) [WEBMAIL](#)

Espace SEMIGA

- Informations personnelles
- Mon compte
- Mon logement
- Espace Réclamations
- Espace Communication

Informations Personnelles

Titulaire(s) du contrat	Céline LOZANO
Identifiant Digitown.fr	lozano.patrac
Date d'entrée	01/04/2009
Adresse	Appartement 008, Bâtiment A, Escalier 1, Etage 01 115 - PARC DU CHÂTEAU II 2279 RTE DE COURBESSAC 30000 NÎMES
Téléphone	
Téléphone mobile	Non disponible
Adresse email	lozano.patrac@azurys.net

[Changer mon mot de passe](#)

SEMIGA

Partageons plus
qu'un habitat

Construire et gérer autrement..

Windows Internet Explorer

http://particuliers.digitown.fr/tenant.php/

Fichier Edition Affichage Favoris Outils ?

Digitown.fr

 **Contactez la SEMIGA**
Appartement 008
Céline LOZAND
4 (0 non lu)
Déconnexion

 **LE PARC DU CHATEAU II**
2279, Route de Courbessac, 30000 NIMES

ACCUEIL **ESPACE SEMIGA** **AUTOUR DE CHEZ MOI** **LIENS UTILES** **ASSISTANCE** **WEBMAIL**

Espace SEMIGA **Extrait de compte locataire**

Informations personnelles
Mon compte
Situation au 10/04/2010 : +98.25 €
Derniers mouvements
Mon logement
Espace Réclamations
Espace Communication

Date	Libellé	Débit	Crédit
31/12/2009	Règl. APL 12/2009	-360.36	
10/01/2010	PRELEVEMENT		+102.91
31/01/2010	T 01/01/10-31/01/10	-101.75	
10/02/2010	PRELEVEMENT		+101.75
28/02/2010	T 01/02/10-28/02/10		+98.25

A la dernière mise à jour, le 10/04/2010, solde créditeur de 98.25€

SEMIGA

Partageons plus
qu'un habitat

Construire et gérer autrement..

Digitown.fr - Windows Internet Explorer

monlogement[1].pdf - Adobe Reader

Fichier Edition Affichage Document Outils Fenêtre Aide

1 / 1 92,3% Rechercher

Résidence "Le Parc du Chateau 2"
Route de Courbesac
30000 NIMES



N° du Lot	08	N° de copropriété	
Bâtiment	A	Stationnement Bat G	Souterrain 08
Type	T2	RDCH <input type="checkbox"/>	Niv. 1 <input checked="" type="checkbox"/>

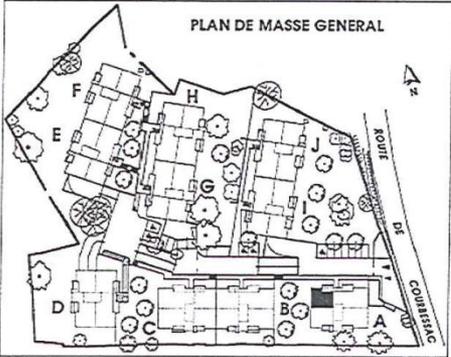
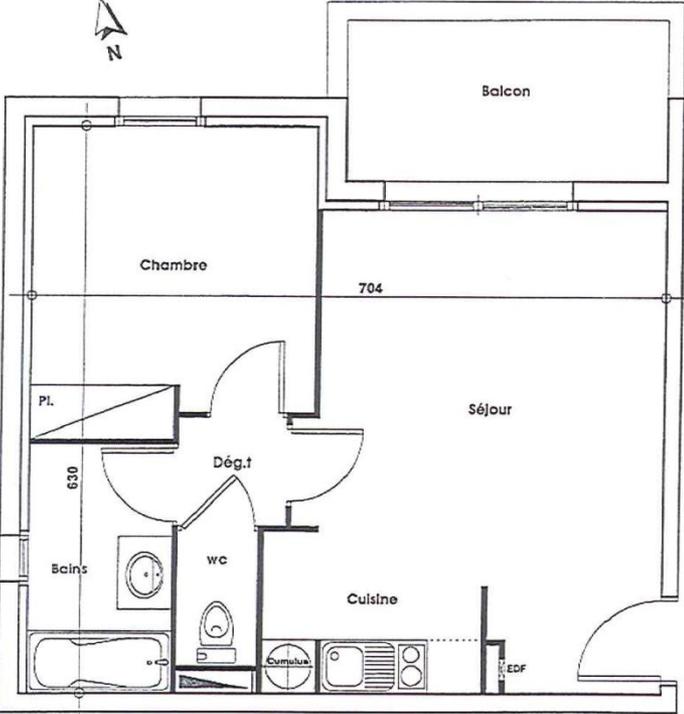
07/2006

SURFACES HABITABLES

Séjour	18,88 m ²
Chambre + Placard	10,59 m ²
Cuisine + Placard	2,92 m ²
Bains	4,48 m ²
Dégagement	1,48 m ²
WC	1,40 m ²
Total	39,75 m²

ANNEXE

Balcon	6,41 m ²
--------	---------------------



DOCUMENT NON CONTRACTUEL. La société se réserve la possibilité d'apporter des modifications dues à des impératifs d'ordre technique, administratif ou normatif

SEMIGA

Partageons plus
qu'un habitat

Construire et gérer autrement..

Digitown.fr - Windows Internet Explorer
http://particuliers.digitown.fr/tenant.php/

Fichier Edition Affichage Favoris Outils ?

Digitown.fr

 **Contactez la SEMIGA**
Appartement 008
Céline LOZANG
4 (0 non lu)
Déconnexion

 **LE PARC DU CHATEAU II**
2279, Route de Courbessac, 30000 NIMES

ACCUEIL ESPACE SEMIGA AUTOUR DE CHEZ MOI LIENS UTILES ASSISTANCE WEBMAIL

Espace SEMIGA

Informations personnelles

Mon compte

- Situation au 10/04/2010 : +98.25 €
- Derniers mouvements

Mon logement

- Fiche descriptive
- Plan du logement
- Informations utiles

Espace Réclamations

Espace Communication

Adresse

Forum Ville Active - Bat. F - CS 69093
32 rue Robert Mallet Stevens
30972 NIMES CEDEX 9

Téléphones

Standard	04 66 04 72 33 fax : 04 66 04 42 40
Gestion Locative	04 66 04 72 30
Services Techniques	04 66 04 72 42
Agent social	04 66 04 72 30
Responsable de l'Antenne de Nîmes	Nathalie LEGRAIN Contactez la SEMIGA
Responsable d'immeuble	Michèle GIUDICE
Technicien	Joannin KACIEL

Site Internet

- www.semiga.fr

SYNDIC LA SIT (Syndic de la Copropriété)

Adresse

Agence La SIT Nîmes-Résidence le Neptune

SEMIGA

Partageons plus
qu'un habitat

Construire et gérer autrement..

Windows Internet Explorer

http://particuliers.digitown.fr/tenant.php/

Fichier Edition Affichage Favoris Outils ?

Digitown.fr

SEMIGA

Contactez la SEMIGA
Appartement 008
Céline LOZANO
4 (0 non lu)
Déconnexion



LE PARC DU CHATEAU II
2279, Route de Courbessac, 30000 NIMES

ACCUEIL ESPACE SEMIGA AUTOUR DE CHEZ MOI LIENS UTILES ASSISTANCE WEBMAIL

Espace SEMIGA

- Informations personnelles
- Mon compte
 - Situation au 10/04/2010 : +98.25 €
 - Derniers mouvements
- Mon logement
 - Fiche descriptive
 - Plan du logement
 - Informations utiles
- Espace Réclamations
 - Liste des incidents
 - + Déclarer un incident
- Espace Communication

Déclaration incident

Objet : Chauffage et eau chaude

Type : Logement Partie commune

Catégorie : Chauffage / Ventilation

Elément : Chaudière à gaz

Localisation : Cuisine

Message

Arial 13 B I U

ma chaudière est en panne

Ajouter ma signature

Enregistrer Annuler

SEMIGA

Partageons plus
qu'un habitat

Construire et gérer autrement..

Digitown.fr - Windows Internet Explorer
http://particuliers.digitown.fr/tenant.php/

Fichier Edition Affichage Favoris Outils ?

Digitown.fr

 **Contactez la SEMIGA**
Appartement 008
Céline LOZANO
4 (0 non lu)
Déconnexion

 **LE PARC DU CHATEAU II**
2279, Route de Courbessac, 30000 NIMES

ACCUEIL ESPACE SEMIGA AUTOUR DE CHEZ MOI LIENS UTILES ASSISTANCE WEBMAIL

Espace SEMIGA

Incidents

Ouvrir

Auteur	Titre	Statut	Type	Lieu	Élément	Créé le	Résolution prévue le
All et Jeannine YLDIRIN	RECLAMATION	1	Partie commune	Bâtiment C	Espaces verts	11/04/2010 12:15	
Carole CASTEX	INTERPHONE ENTREE RESIDI	1	Partie commune	Entrée résidence	Autre	06/04/2010 15:24	
Céline LOZANO	prise électrique	1	Logement	Séjour	Prise de courant	01/04/2010 20:53	
Carole CASTEX	dépôt des déchets	1	Partie commune	Entrée résidence	Autre	29/03/2010 09:52	
Céline LOZANO	antenne tv	2	Logement	Autre	Autre	11/02/2010 14:59	
Carole CASTEX	espaces verts et autres	2	Partie commune	Bâtiment D	Voirie	26/11/2009 18:59	
Carole CASTEX	antenne télé	3	Partie commune	Bâtiment D	Autre	26/11/2009 18:56	
Dominique FOULON	portail	2	Partie commune	Entrée résidence	Portail résidence	08/11/2009 11:54	
Carole CASTEX	portail et autres	3	Partie commune	Bâtiment D	Autre	07/11/2009 21:48	
Loïta Odile LLACER	PANNE	3	Partie commune	Entrée résidence	Portail résidence	06/11/2009 17:52	
Loïta Odile LLACER	Réparation	2	Partie commune	Bâtiment A	Stationnements	22/10/2009 13:09	
Dominique FOULON	garer devant l'immeuble	3	Partie commune	Bâtiment B	Stationnements	12/10/2009 12:50	
Céline LOZANO	Fuite au plafond	3	Logement	Cuisine	Autre	11/10/2009 12:45	
Danielle FEREGOTTO	ECLAIRAGE EXTERIEUR	3	Partie commune	Autre	Eclairage	11/10/2009 10:21	
Dominique FOULON	porte extérieure piéton	3	Partie commune	Autre	Portail résidence	09/10/2009 11:26	
Loïta Odile LLACER	PORTAIL GARAGE	3	Partie commune	Bâtiment A	Stationnements	28/09/2009 17:55	
Céline LOZANO	Fuite au plafond	3	Logement	Cuisine	Autre	27/09/2009 21:18	
Céline LOZANO	pb électrique	3	Logement	Salle de bains	Eclairage	21/09/2009 17:31	
Céline LOZANO	Fuite au plafond	3	Logement	Cuisine	Autre	21/09/2009 12:29	

SEMIGA

Partageons plus
qu'un habitat

Construire et gérer autrement..

Digitown.fr - Windows Internet Explorer
http://particuliers.digitown.fr/tenant.php/

Fichier Edition Affichage Favoris Outils ?

Digitown.fr

SEMIGA Contacter la SEMIGA
Appartement 008
Céline LOZANO
4 (0 non lu)
Déconnexion

LE PARC DU CHATEAU II
2279, Route de Courbessac, 30000 NIMES

ACCUEIL ESPACE SEMIGA AUTOUR DE CHEZ MOI LIENS UTILES ASSISTANCE WEBMAIL

Espace SEMIGA

Informations personnelles

- Mon compte
 - Situation au 10/04/2010 : +98.25 €
 - Derniers mouvements
- Mon logement
 - Fiche descriptive
 - Plan du logement
 - Informations utiles
- Espace Réclamations
 - Liste des incidents
 - Déclarer un incident
- Espace Communication
 - Mes documents
 - Documents de ma résidence
 - Contactez la SEMIGA
 - Messages de la SEMIGA
 - Messages envoyés

Documents de ma résidence

Nom	Taille	Date
Demande d'aide au logt.pdf	490 Ko	10.04/2010 02:30
ITNERAIRE.pdf	155 Ko	10.04/2010 02:31
Newsletter Testeurs.pdf	1 Mo	23.09/2009 15:55
Plan Masse 500ème.pdf	823 Ko	10.04/2010 02:31
Plan Masse.pdf	225 Ko	10.04/2010 02:31
Reglement Co Pro 01-09.pdf	511 Ko	10.04/2010 02:31
Reglement Co Pro 10-19.pdf	776 Ko	10.04/2010 02:31
Reglement Co Pro 30-39.pdf	714 Ko	10.04/2010 02:31
Reglement Co Pro 40-49.pdf	674 Ko	10.04/2010 02:31
Reglement Co Pro 50-59.pdf	775 Ko	10.04/2010 02:32
Reglement Co Pro 60-69.pdf	792 Ko	10.04/2010 02:32
Reglement Co Pro 70-77.pdf	514 Ko	10.04/2010 02:32
Reglemnet Co Pro 20-29.pdf	728 Ko	10.04/2010 02:32

Construire et gérer autrement..

Internet Social

•Conclusions et retour d'expérience :

- ✓ Sur le prix de la prestation pour le locataire :
 - ❖ 5 euros par mois pour l'accès internet,
 - ❖ 10 euros par mois pour le téléphone illimité y/c Afrique du Nord,

- ✓ Sur le prix de la prestation pour le bailleur :
 - ❖ 150 euros par logement en équipement,
 - ❖ 3 euros par mois et par lot de licence du portail,
 - ❖ 2 euros par mois et par lot de Maintenance réseau

Construire et gérer autrement..

Internet Social

1^{ere} conclusion :

- Doit être considéré comme un outil de gestion (Pas de mesure quantitative possible et de retour quantifiable sur investissement) car il ajoute:
 - de la qualité de service,
 - de l'efficacité au travail du quotidien,

- Attractivité du produit intéressante mais moins que prévu :
 - Prix global de $10+5+3+2=20$ euros hors équipement,
 - à comparer à environ 30 euros de tous les fournisseurs actuels y/c télévision,

Construire et gérer autrement..

Internet Social

2^{ème} conclusion :

- La pertinence du produit est avéré et dans « l'air du temps »,
- Par contre un bailleur a-t-il pour vocation de proposer et gérer un accès internet ?



Construire et gérer autrement..

Internet Social

•Conclusion générale :

Fort de cette expérience et du travail déjà réalisé, la SEMIGA :

- ✓ Ne souhaite pas proposer à ses locataires un accès internet portant « sa marque de fabrique » et laisse le soin à l'Etat et au fournisseur d'accès à internet ce travail,
- ✓ Souhaite développer un portail dédié regroupant les principales fonctionnalités ci avant énoncé,
- ✓ Souhaite diriger ce travail sur plusieurs supports, privilégiant le téléphone portable et/ou Smartphone qui parait être à l'heure actuelle le moyen de communication le plus démocratisé.



Construire et gérer autrement..

Internet Social

Merci pour votre attention