

BERNARD BLANCHET

UN BÂTIMENT DANS UNE BRIQUE

Chaque année, des millions d'heures sont perdues à chercher les données techniques des bâtiments, indispensables pour toute intervention ou tous travaux de maintenance. La brique numérique E-gloo est née de ce constat et propose un archivage durable et sur site de la documentation technique des bâtiments.

Texte : Marie-Hélène Trouilleux - Photos : Laurent Antonelli / Agence Blitz

Quel est votre parcours et comment vous est venue l'envie de vous lancer ?

« J'ai démarré ma vie professionnelle dans l'univers du *facility management*, qui englobe toute la gestion et tout l'entretien d'un bâtiment : gestion d'énergie, maintenance technique, restauration, nettoyage, etc. J'ai donc vu des bâtiments rester 'en panne' car la documentation technique n'était pas disponible. C'est un de mes amis, Lionel Laurent, spécialiste de l'injection plastique, que j'ai rencontré il y a déjà près de 15 ans, qui a attiré mon attention sur ce point. Il a longuement insisté pour que nous trouvions une solution concrète et innovante à ce problème. Début 2016, le déclic s'est produit. Nous avons alors rapidement complété l'équipe des cofondateurs avec l'un de mes amis de toujours, ingénieur en électronique embarquée, Edouard de Lédinghen, qui s'est tout de suite montré très enthousiaste. La même envie nous anime : permettre d'économiser des millions d'heures gaspillées chaque mois à chercher ou à tenter de reconstituer des données techniques complexes, qui, par principe, devraient être 'gravées' dans les murs du bâtiment.

“
Le Luxembourg nous paraît l'endroit idéal pour sentir le marché européen.
”

Quelles sont les principales données techniques d'un bâtiment ?

« En premier lieu, il y a les dossiers des ouvrages exécutés (DOE), que le promoteur livre avec l'immeuble neuf. Les DOE compilent toute la documentation technique du bâtiment, comme les schémas électriques, les informations sur le chauffage, la ventilation, la climatisation, les calculs de structure, les plans et schémas divers, etc. En second lieu, à chaque modification du bâtiment, il y a les dossiers d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO). Actuellement, ce sont les deux principales sources de documentation technique d'un bâtiment.

Pouvez-vous nous expliquer ce qu'est le BIM ?

« Le BIM (Building Information Modeling) est un outil de conception assistée par ordinateur (CAO). Cet outil est censé servir à concevoir et à construire le bâtiment. Le BIM est une plateforme numérique commune à tous les intervenants, dont le but est de faciliter et écourter la durée de réalisation du projet. Les données techniques du BIM sont 'figées' à deux occasions : lors du dépôt de permis de construire et lors de la livraison du bâtiment réalisé. À la livraison du bâtiment, un BIM avec ses données techniques 'figées' est l'équivalent du DOE classique actuel.

Vous avez développé la brique numérique E-gloo. De quoi s'agit-il et quels sont les bénéfices de cette innovation ?

« Nous avons imaginé une 'brique numérique' dédiée au secteur immobilier. L'ob-

jet se présente physiquement comme une brique en copolymère reliée à un câble USB mâle destiné à être connecté à un PC. Les données numériques peuvent être sauvegardées dans la brique par un simple 'copier-coller' ou 'glisser-déposer'. Il est possible de sauvegarder tous types de fichiers numériques (textes, images, vidéos, data, plans, etc.), jusqu'à 64 Go de données. Une fois les données sauvegardées dans la brique, il est impossible de les modifier ou de les effacer.

Ce procédé a fait l'objet d'un brevet 'PCT' déposé par E-gloo. Le traité de coopération en matière de brevets (PCT) permet de demander la protection d'un brevet dans un grand nombre de pays en déposant une seule demande 'internationale' de brevet.

La brique est destinée à être fixée à 'perpétuelle demeure', dans chaque local technique sur site pour l'archivage durable des données techniques du bâtiment (notamment les DOE, les DIUO, le BIM, etc.). La brique numérique n'est pas alimentée par le réseau électrique, elle reçoit l'énergie via le câble USB lors de la connexion à un PC.

Les données techniques sont ainsi disponibles 24/7 sans formalité ni mot de passe et sans ajout d'un pilote (*driver*). Chacun peut utiliser la brique sans formation technique spécifique.

En mars 2017, un rapport de Smart Building Alliance indiquait que la structure des coûts d'un bâtiment sur sa durée de vie était de 25 % pour la construction et 75 % pour l'exploitation. La brique numérique E-gloo permettra de réduire de 10 à 30 % en moyenne les temps d'intervention facturés en exploitation, en fonction de la configuration du bâtiment.

Comment êtes-vous passés de la conception à la production ?

« Nous avons créé la société E-gloo en juin 2016. Le premier prototype a été fabriqué en septembre de la même année. Nous avons mis en ligne une *landing page* en janvier 2017. La maquette industrielle de l'objet a été réalisée en avril 2017, en même temps que le site Internet. Nous avons reçu notre première commande client dès juin de cette année! ▶



Bernard Blanchet dirige E-gloo, une startup créée en 2016 avec Lionel Laurent, spécialiste de l'injection plastique, et Edouard de Lédighen, ingénieur en électronique embarquée.

Créée en 2017, la brique digitale E-gloo apporte une solution innovante et durable adaptée aux besoins des acteurs économiques de l'immobilier.



À qui s'adresse la brique E-gloo ?

« E-gloo s'adresse aux propriétaires fonciers. Cela comprend notamment les sociétés foncières, mais aussi les collectivités locales, les mairies, les établissements scolaires et universitaires, les équipements sportifs, les établissements de coopération intercommunale, les infrastructures, les aéroports, etc. Les acteurs de la grande distribution sont également très intéressés, via les filiales foncières de groupes comme Auchan, Carrefour, Match, etc.

Comment avez-vous acquis votre premier client ?

« J'ai présenté la brique numérique à un promoteur immobilier qui a immédiatement perçu l'intérêt du produit pour son client, une société foncière européenne de premier plan ayant plusieurs milliards d'euros d'actifs sous gestion. Le directeur général de la société foncière et ses équipes se sont montrés très enthousiastes. La brique numérique apporte une solution simple et robuste à un problème récurrent et endémique : la conservation durable des

données techniques sur site. Cette société foncière a décidé d'équiper tout son patrimoine immobilier de briques numériques E-gloo. Nous avons équipé un premier immeuble de 7.000 m² au mois de novembre dernier à Paris, salué par la presse professionnelle de l'immobilier.

Pourquoi avoir créé votre société au Luxembourg ?

« L'environnement *business friendly*, la courtoisie et le professionnalisme luxembourgeois nous plaisent beaucoup. C'est la raison pour laquelle nous avons créé le groupe E-gloo au Grand-Duché. Le Luxembourg nous paraît l'endroit idéal pour sentir le marché européen. Nous sommes au cœur de l'Europe, au carrefour de la France, de l'Allemagne et du Benelux, nos cibles prioritaires actuellement.

Avez-vous des projets pour l'avenir ?

« Nous avons été sollicités pour fournir la zone Asie et nous visons le continent nord-américain dans quelques mois. Compte tenu de la taille et du volume du marché

potentiel, nous sommes dès à présent organisés pour répondre à une production et une distribution de grande série.

Quels sont les secrets de la réussite, selon vous ?

« La créativité, la créativité, et... la créativité ! Nous avons, par exemple, mis au point un procédé pour rendre le boîtier étanche en exploitant les propriétés mécaniques du plastique, au lieu d'investir dans une machine de production complexe et hors de prix ! En deuxième lieu, je pense que le dialogue permanent entre cofondateurs est vital. Il procure également beaucoup de plaisir, ce qui ne gâche rien !

Ensuite, je dirais qu'il faut confronter en permanence le produit à l'utilisateur final, pour l'adapter au marché. Autre conseil : les frais fixes doivent être le plus bas possible. Enfin, il faut cibler son marché et les interlocuteurs-clés en utilisant son réseau professionnel, pour gagner en temps et en efficacité. »

www.e-gloo.biz