

25 millions de propriétaires

DOSSIER P. 15

Les locations de type « airbnb » sous haute surveillance

“
Marché de l'habitat
Strasbourg entre en phase de tassement



“
Pour un usage paisible des lieux :
que doit faire le bailleur ?



“
Les nuisibles dans
les rapports locatifs



“
Sortir d'une copropriété

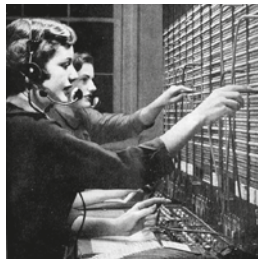


Depuis le 15 novembre 2018, a débuté la transformation du Réseau Téléphonique Commuté (RTC) vers la téléphonie IP. Les téléalarmes ascenseurs installées sur le parc Français pour assurer la sécurité des usagers sont impactées par cette modification. La maturité de la solution GSM qui permet de réaliser des économies importantes sur la ligne orange bouleverse le paysage et incite à étudier le sujet. Cette note présente les solutions possibles et leurs coûts associés.

CONTEXTE GÉNÉRAL COMMUNIQUÉ PAR ORANGE

Orange a engagé la modernisation de son réseau de téléphonie fixe en France afin de prendre en compte l'évolution des usages, de la technologie et donc d'être en mesure d'assurer un service de qualité dans les années à venir.

Le service de téléphonie historique qui s'appuie actuellement sur le réseau fixe historique appelé RTC (Réseau Téléphonique Commuté) va donc évoluer et s'appuyer sur la technologie IP (Internet Protocole) devenue un standard mondial, nous parlons de voix sur IP. Cette technologie IP est déjà utilisée par plus de 27 millions de clients en France, tous opérateurs confondus (source ARCEP).



Calendrier de l'arrêt des lignes traditionnelles et du déploiement vers le tout IP

- **Depuis le 15 Novembre 2018** : arrêt des ventes des lignes analogiques pour l'ensemble des clients en métropole.
- **Fin 2019** : arrêt des ventes des offres de multilignes pour les clients professionnels et entreprises (Numéris ou RNIS) en métropole.
- **A partir de fin 2023** : migration progressive, année par année et zone géographique par zone géographique des lignes téléphoniques RTC existantes vers le tout IP.

A savoir

L'arrêt du RTC ne signifie pas l'arrêt de la boucle locale cuivre entre le central et l'abonné mais seulement l'arrêt de la technologie de communication utilisée. La prise télécom en machinerie sera conservée et reliée à une passerelle IP. Elle sera remplacée lors du déploiement de la fibre.

Fin des lignes téléphoniques traditionnelles et téléalarmes ascenseur

IMPACT SUR LES TÉLÉALARMES ASCENSEUR

La réglementation ascenseur impose aujourd'hui la présence d'une téléalarme dans chaque cabine d'ascenseur qui réponde à la Norme Européenne EN 81-28 (Téléalarme pour ascenseurs et ascenseurs de charge). Elle permet à un usager bloqué dans la cabine de prévenir les services de dépannage en direct et de provoquer une intervention en urgence.

La réglementation impose une liaison phonie bidirectionnelle et une identification du lieu d'appel, en l'occurrence la localisation de l'appareil, en cas d'usager bloqué. Si l'usager est, pour une raison ou une autre, dans l'incapacité de parler, le service doit pouvoir identifier l'appareil et son adresse pour déclencher une intervention d'urgence.



La téléalarme doit donc répondre à plusieurs critères imposés pour pouvoir être installée et doit évidemment disposer d'une ligne téléphonique pour fonctionner. Cette ligne téléphonique doit être dédiée et située dans le local de machinerie de l'ascenseur.

La téléalarme et la ligne sont indissociables de votre ascenseur et à ce titre elles sont régulièrement contrôlées par votre prestataire ascenseur dans le cadre du contrat d'entretien que vous avez souscrit avec lui.

QUE SE PASSERA-T-IL À PARTIR DE 2023 ?

La ligne actuelle ne pourra plus fonctionner. Il faudra donc d'ici là basculer vers un nouveau système de liaison téléphonique tout en assurant la conformité de la téléalarme.

Orange préviendra, avec un délai de 5 ans, les communes et zones géographiques qui seront concernées.

Les 7 premières zones ont été annoncées en octobre 2018 (info disponible à cette adresse <https://www.zdnet.fr/actualites/fin-du-rtc-orange-liste-les-7-premieres-zones-coupees-du-telephone-analogique-39875755.htm>)

LES SOLUTIONS TECHNIQUES ENVISAGEABLES



J'installe un ascenseur neuf ou ma ligne traditionnelle ne peut pas être remise en service. Quelles sont les solutions ?

La première solution technique est le système GSM

Global System for Mobile communications

Il est utilisable sous certaines conditions :

- Que le module GSM soit équipé d'une alimentation secourue,
- Qu'il soit compatible 3G et 2G (les modules 4G ne sont pas encore développés),
- Qu'il soit en mesure de transmettre les signaux DTMF sans perte de donnée (A ce jour pour bon nombre de modules, 25% des signaux DTMF sont perdus),
- Qu'il soit dans la capacité de réceptionner le réseau GSM (Cette capacité pourra être limitée suivant la position de la machinerie).

Attention, votre téléalarme peut être incompatible avec la technologie GSM. Cette incompatibilité peut provenir :

- De la téléalarme existante, trop ancienne pour accepter le GSM,
- De la solution GSM retenue, incompatible avec la téléalarme en place,
- D'un verrouillage technologique imposé par le constructeur.

Si Compatible, elle ne demandera que l'ajout d'un KIT GSM.

Si Incompatible, elle imposera le remplacement de toute la téléalarme.

Seconde solution : la VoIP

Voix sur Internet Protocole

La VoIP, technologie qui permet de délivrer des communications vocales via la technologie Internet Protocole (IP), nécessite le remplacement de la téléalarme existante par un modèle compatible avec un réseau IP (conformité à la norme EN 81-28). A ce jour, les solutions techniques sont en cours de test et de développement.

Pour un appareil neuf, le type de téléalarme compatible avec un réseau IP peut être anticipé lors de la commande notamment lorsque l'appareil est implanté sur un site équipé d'un réseau IP. **En conclusion, la VoIP étant en cours de développement et encore limitée à des sites équipés d'un réseau IP, le GSM (Réseau de téléphonie mobile) apparaît comme étant l'alternative afin d'éviter le remplacement des téléalarmes en place. Nous insistons sur la nécessité, lors du passage en GSM, de respecter les contraintes de cette technologie pour garantir la transmission des données et un fonctionnement optimum.**

ATTENTION

En cas de couverture GSM insuffisante (zone blanche), il conviendra de s'adresser à votre opérateur téléphonique pour connaître la ou les solutions techniques qu'il sera en mesure de vous proposer.

Mes ascenseurs sont déjà équipés et ils ont une ligne téléphonique traditionnelle. Que dois-je faire ?

Tant qu'elle fonctionne, la téléalarme peut être conservée jusqu'en 2023 et au-delà puisque l'arrêt des lignes traditionnelles sera progressif dans le temps à partir de 2023.

D'ici 2023, le matériel sera peut-être amené à évoluer pour proposer de nouvelles solutions techniques.

Ai-je un intérêt à remplacer dès maintenant la téléalarme existante ?

Suivant les situations il peut y avoir aujourd'hui un véritable intérêt économique à changer de système.

• Votre téléalarme est évolutive et peut accepter la mise en place d'un kit GSM.

Dans ce cas, vous pouvez faire installer par votre prestataire ascenseur un module GSM en tête de gaine qui sera reliée à la téléalarme et permettra de faire fonctionner la téléalarme avec une carte SIM.

L'abonnement GSM est 2 fois moins cher que l'abonnement à une ligne traditionnelle, le KIT GSM sera donc rapidement rentabilisé (2 à 3 ans).

• Votre téléalarme est verrouillée ou incompatible avec la mise en place d'un kit le GSM,

Dans ce cas, vous devez remplacer le système complet, téléalarme et module GSM.

Ces travaux ne sont pas inclus dans votre contrat d'entretien. Un devis devra donc vous être adressé par votre prestataire de maintenance.

QUE FAUT-IL FAIRE EN CAS DE PASSAGE EN GSM ?

1. Vérifier que le système GSM mis en place :

- est à protocole ouvert (technologiquement non verrouillé par une marque) pour éviter d'avoir à remplacer le module en cas de changement de prestataire de maintenance,
- soit techniquement compatible avec la téléalarme en place
- garantisse la conformité aux normes EN 81-28 et EN 81-70 (version en vigueur le jour de l'installation),
- fonctionne en réseau 2G & 3G (les modules 4G ne sont pas encore développés),
- assure la conformité suivant les contraintes de l'environnement de l'ascenseur (exemple : Compatibilité Electromagnétique Ascenseur),
- garantisse le fonctionnement en cas de coupure secteur (alimentation secourue),
- garantisse le mode fiabilisé des transmissions DTMF sur le réseau GSM,
- puisse bénéficier d'une couverture GSM suffisante sur le secteur.

2. En cas de remplacement de la téléalarme vérifier que :

- Le dispositif est à protocole ouvert (technologiquement non verrouillé par une marque) pour éviter d'avoir à remplacer le système en cas de changement de prestataire de maintenance,
- le système garantit la conformité aux normes EN 81-28 et EN 81-70 (version en vigueur le jour de l'installation),
- le système fonctionne en cas de coupure de secteur (alimentation secourue).

3. Mettre à jour le contrat de maintenance de façon à ce qu'il intègre la maintenance du nouveau système.

4. Déterminer qui gère la carte SIM.

Le propriétaire ou le prestataire de maintenance.

Ce transfert permettra également de libérer le responsable de la gestion des factures liées à chaque carte SIM de chaque appareil.

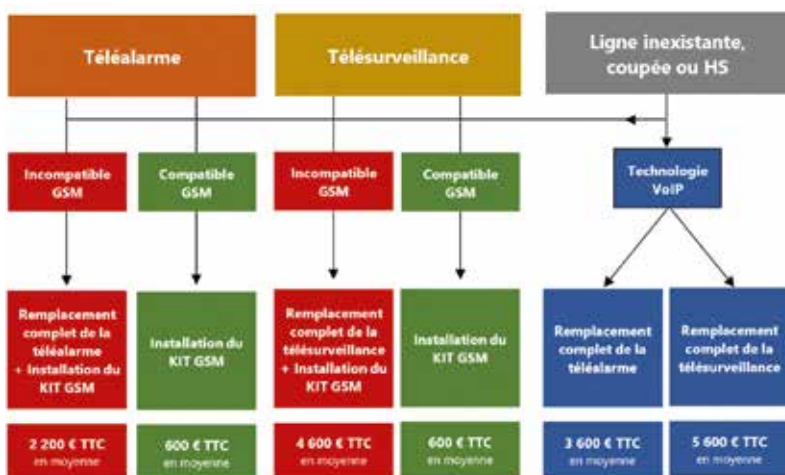
Important

Nous vous conseillons vivement de transférer la gestion du KIT GSM et de la carte SIM à votre prestataire, qui pourra assurer la sécurité des installations et intervenir rapidement en cas de défaut de fonctionnement, et de l'intégrer dans le contrat de maintenance.

COÛTS MOYENS OBSERVÉS

Abonnement annuel ligne téléphonique (RTC)	Environ 300 € TTC
Kit GSM (à protocole ouvert) posé	Entre 450 € et 750 € TTC
Téléalarme compatible GSM	Entre 1200 € et 2000 € TTC
Télésurveillance compatible GSM	Entre 3500 € et 4500 € TTC
Abonnement annuel carte SIM (GSM)	Entre 10€ et 15 € TTC par mois

POSSIBILITÉS TECHNOLOGIQUES SUIVANT LES SITUATIONS ET PROJECTIONS TARIFAIRES



Notes importantes

- La téléalarme est obligatoire. Elle est destinée aux passagers et aux techniciens pour effectuer une demande de secours.
- La télésurveillance n'est pas une téléalarme. Elle intègre une téléalarme en base et est utilisée pour la surveillance du fonctionnement de l'ascenseur (ex : arrêt à l'étage, ouverture des portes, ...).
- L'incompatibilité du matériel pourra être due à sa date de fabrication et/ou à sa typologie.

