

Réunion de présentation de l'expérimentation Eco-gestionnaire de l'Union Îlot 13 – Premiers échanges

Date : 18 mai 2021, 18h00

Lieu : Réunion Zoom

Participants :

- **Monsieur Kerbarch**, Agence Parisienne du Climat
- **Madame Gruber**, Agence Parisienne du Climat
- **Madame Madelaine**, Nexity, gestionnaire de l'Union Îlot 13
- **Madame Lebec**, Nexity, gestionnaire des copropriétés 1 et 6
- **Madame François-Sigra**, At'Citus Immobilier, gestionnaire des copropriétés 2, 4 et 7
- **Monsieur Hassid**, président du conseil syndical de la copropriété 1
- **Monsieur Briole**, président du conseil syndical copropriété 2
- **Madame Driout**, présidente du conseil syndical de la copropriété 3
- **Monsieur Collin**, membre du conseil syndical de la copropriété 4
- **Monsieur Cohen**, président du conseil syndical de la copropriété 5
- **Monsieur Henocq**, président du conseil syndical de la copropriété 7

Comment l'Agence Parisienne du Climat (APC) est financée ? L'APC est-elle indépendante vis-à-vis de ses partenaires privés ?

L'APC (<https://www.apc-paris.com>) est une association créée à l'initiative de la ville de Paris pour accompagner la mise en œuvre du [Plan Climat Énergie de Paris](#) (PCEP).

L'APC et la ville de Paris ont identifié trois sites sur lesquels ils souhaitent mener au cours des deux prochaines années des études pilotes dans le cadre du PCEP.

Il s'agit de l'Union Îlot 13, du quartier Rosa Parks dans le XIX^e et du quartier du Bas Belleville dans le XX^e.

Sur chacun des trois sites, ces études pilotes ont pour but de concevoir, de manière concertée avec tous les acteurs, un plan global et réaliste de rénovation thermique des bâtiments intégrant une approche environnementale globale du site et de la qualité de vie à l'intérieur ce celui-ci.

L'APC entretient des liens avec les acteurs publics et privés des territoires tout en étant indépendante de ces acteurs. En qualité de tiers de confiance, elle intervient de façon neutre et indépendante pour la mission d'intérêt général qui lui a été confiée par la ville de Paris.

Sur quoi portera l'accompagnement Eco-gestionnaire ?

Eco-gestionnaire est le nom donné au métier de la personne qui sera recrutée par l'APC pour accompagner le projet pendant deux ans.

L'Eco-gestionnaire aura deux missions principales auprès des habitants et acteurs de l'Union Îlot 13 :

- Les sensibiliser aux objectifs du PCEP et à la question de la rénovation thermique des bâtiments, les conseiller et les accompagner ;
- Les sensibiliser et les accompagner sur les thématiques qui gravitent autour de celles des bâtiments et concourent, par une approche environnementale, à la fois à l'amélioration énergétique globale et à l'amélioration de la qualité de la vie (végétalisation et réduction des îlots de chaleur, gestion des déchets, réduction des nuisances sonores, ...).

L'Eco-gestionnaire réalisera un diagnostic territorial permettant de construire avec les habitants un projet d'évolution à court, moyen et long terme du quartier, harmonisé avec les exigences et l'évolution de la réglementation en matière énergétique, et avec les aspirations des habitants en matière de qualité de vie et d'adaptation au réchauffement climatique.

Comment l'APC va communiquer auprès des résidents sur ce dispositif ?

L'APC, l'Eco-gestionnaire et les acteurs locaux (syndics, conseils) mettront en place des outils d'information à l'attention des habitants et acteurs de l'îlot (cela inclut les commerces et l'école).

L'Eco-gestionnaire réalisera une enquête initiale auprès des habitants et acteurs afin de disposer des éléments de base nécessaires à la réalisation de sa mission.

Les outils d'information et le questionnaire permettront aussi de développer la prise de conscience et l'intérêt des habitants pour cette initiative.

Mission de l'Eco-gestionnaire

Dans la première mission, celle des bâtiments, l'Eco-gestionnaire s'attachera à conseiller et accompagner les copropriétés dans la démarche de rénovation thermique. Cela concerne en particulier l'aspect financier qui est critique.

Dans sa seconde mission, celle concernant l'approche globale, l'Eco-gestionnaire s'attachera à faire des propositions valorisant l'existant (par exemple pour la gestion des espaces verts) et des propositions nouvelles intégrant les outils, techniques et savoirs faire actuels.

L'Eco-gestionnaire ne cherchera pas à réinventer ce qui existe, il l'intégrera comme un élément du tissu matériel et humain préexistant et constitutif de l'histoire et de l'esprit des lieux.

Comment l'Eco-gestionnaire aidera les copropriétés dans leur projet de rénovation ?

L'Eco-gestionnaire accompagnera l'Union dans sa réflexion sur sa rénovation thermique et environnementale.

Il/elle travaillera en binôme avec le conseiller énergie référent du XIII^e arrondissement, salarié de l'APC. Ce conseiller énergie référent dédiera un temps d'accompagnement renforcé à l'Union Îlot 13.

L'Eco-gestionnaire aidera l'Union Îlot13 à mener, notamment, les actions suivantes :

- Réaliser un audit mutualisé ;
- S'informer sur les dispositifs d'aides locaux et nationaux pour les études et les travaux, ainsi que sur le tissu d'opérateurs existant dans le domaine de l'amélioration de l'habitat ;
- Solliciter des aides exceptionnelles de la Mairie de Paris ;

- Recenser, analyser et expliquer aux habitants les leviers permettant de mener à bien une rénovation énergétique mutualisée (contraintes juridiques, techniques, ...) ;
- Recenser et faire connaître aux habitants les obstacles possibles et les méthodes pour les franchir.

La durée de l'expérimentation (deux ans) est-elle suffisante pour obtenir des résultats ?

La politique de l'APC soutenue par la ville de Paris est de s'engager sur des projets de deux ans.

Il s'agit d'une politique incitative, l'expérimentation devant inclure le design et montage financier des années suivantes au cours desquelles l'APC pourra toujours être présent mais n'apportant plus de soutien humain permanent ou financier.

Deux ans est un temps court mais suffisant pour amorcer diverses actions qui peuvent être très concrètes et utiles et donc immédiatement perceptibles par les habitants (exemple : campagne de remplacement d'ampoules LED).

L'APC pourra aussi, au cours des deux années, organiser des actions de formation telles qu'un atelier de sensibilisation au zéro-déchet, une recyclerie temporaire (pouvant par la suite être pérennisée), etc.

Du point de vue de l'APC et de la ville de Paris, le but de l'expérimentation est également de préciser les contours du métier d'Eco-gestionnaire, un métier qui va s'avérer essentiel pour la réalisation du PCEP, ainsi que le type de modèle économique réaliste envisageable pour la réalisation de la rénovation thermique des bâtiments, nécessaire à l'adhésion des habitants au PCEP.

Comment sera étudié la rénovation du système de chauffage ?

L'Eco-gestionnaire avec l'aide du conseiller énergie référent du XIII^e, accompagnera les copropriétés dans les étapes successives de l'étude, aide à la recherche de prestataires compétents pour l'audit initial, suivi de l'audit en partenariat étroit avec l'Union, information sur les aides financières possibles.

L'Eco-gestionnaire n'a, en revanche, ni mission ni qualifications pour réaliser lui-même l'audit énergétique. Il n'est pas non plus chargé d'études de faisabilité technique ou de production ou de demandes devis à des sociétés.

De la même manière, les préconisations de travaux seront étudiées, non par l'Eco-gestionnaire, mais par les bureaux d'études qualifiés. En aval toutefois, ces préconisations pourront être analysées par les habitants avec l'expertise et les conseils de l'Eco-gestionnaire et de l'APC.

Comment l'APC va-t-elle communiquer ?

Cela va dépendre des financements propres de l'APC (*en cours de financement pour le projet global*).

Une communication efficace sera réalisée via le canal des conseils syndicaux.

Cependant, et notamment pour les actions à caractère didactique, il est possible de s'appuyer sur les échanges déjà existants au sein de l'Union, par exemple ses réseaux associatifs, ses commerces, sa fête des voisins, son école, etc.

Ceci tout en proposant de nouveaux canaux de diffusion.

L'enjeu prioritaire de l'expérimentation est d'aboutir à une feuille de route vers une rénovation énergétique harmonieuse de l'Union et accessible financièrement à ses habitants.

Le projet ayant une vision globale il est attendu qu'il fasse aussi émerger de nouveaux projets, satellites du projet principal, et voués à améliorer la qualité de la vie dans l'Union Îlot 13.

L'information des habitants, des commerçants, éventuellement des enfants pourra prendre diverses formes : ateliers participatifs, réunions thématiques, etc.

Il serait très intéressant d'associer des artistes extérieurs (exemple : La Fresque du Climat : <https://fresqueduclimat.org/>) et intérieurs à l'Union Îlot 13.

Information préalable et publicité pour les événements

Des événements seront organisés dans l'Union Îlot 13 et à la mairie du XIII^e, réunissant les partenaires du projet.

Ces événements permettront de montrer l'avancement de l'expérimentation, débattre de cet avancement et réfléchir à la suite.

A quoi va servir le diagnostic de l'Union Îlot 13 ?

Le diagnostic, réalisé au cours de la première année du projet, permettra la mise en place d'un plan de transformation écologique de l'îlot.

Ce plan sera construit avec les propriétaires, les usagers, les gestionnaires de l'ensemble immobilier. Il s'appuiera sur l'open data, les enquêtes, les ateliers, etc.

A partir de ce plan, des missions pourront être confiées l'éco-gestionnaire qui devra les réaliser au cours de la deuxième année de son mandat.

Réactions en réunion des gestionnaires présents

Madame François-Sigrand, cabinet At'Citus Immobilier : « C'est un beau projet ambitieux mais pas simple à réaliser en copropriété. »

Madame Lebec, Nexity : « C'est un projet prometteur, la réussite du projet dépendra de la réussite à mobiliser les copropriétaires, il faudra avoir des bons outils pour communiquer. »

Madame Madeline, Nexity : « L'accompagnement doit permettre de mobiliser la ville de Paris sur les aides exceptionnelles si rénovation globale il y a. »

Ressources humaines du projet

Recrutement d'un Eco-gestionnaire à partir de juin 2021 pour une embauche prévue courant septembre-octobre 2021.

Florian KERBARCH coordonnera le projet et amorcera le diagnostic.

Organisation du temps de travail au sein de la résidence

Mise en place d'un comité technique régulier (une réunion par mois) réunissant gestionnaires et membres des conseils syndicaux.

Ces réunions seront aussi (dans une certaine limite afin de ne pas altérer leur efficacité) ouvertes aux des copropriétaires motivés.

Des comités de pilotage du projet rassembleront périodiquement la mairie de Paris, les partenaires de l'Union Îlot 13 et des représentants de l'Union Îlot 13.

L'équipe APC.