

CONFÉRENCE DE PRESSE | 10 NOVEMBRE 2017

# L'Eco-gestionnaire, du bâtiment à l'îlot

Nouveau métier et nouveaux outils,  
pour accélérer la transition énergétique



## Une démarche partenariale initiée par la Ville de Paris dans le cadre de la mission Ville intelligente et durable pour un projet de territoire innovant

Dans le cadre des réflexions portées par la mission **Ville Intelligente et Durable de la Ville de Paris** (MIVIDA), un groupe de travail a rassemblé **7 acteurs** de l'immobilier et de la ville durable autour de la question de l'évolution à venir du métier du *property manager* et de ses nouvelles missions, dans une perspective de développement durable urbain.

Le constat part des nouvelles questions liées à la **vie des quartiers**, à la **maîtrise des usages**, à la **société du partage** dans une optique de **ville résiliente et bas carbone**, etc. Autant de préoccupations socio-économiques et environnementales qui engagent une nouvelle dynamique urbaine.

En s'appuyant sur une logique de travail collaboratif, les partenaires du projet d'Eco-gestionnaire, **Icade, Etude Cheuvreux, l'Agence Parisienne du Climat, la Caisse des Dépôts, Foncia IPM, Paris Habitat et Efficacity** ont ainsi partagé leurs métiers et croisé leurs approches, pour proposer une démarche innovante visant à répondre aux nouvelles attentes et aspirations de transformation et de gouvernance d'un territoire.

C'est de cela qu'est né l'Eco-gestionnaire !

## L'Eco-gestionnaire en bref

L'éco-gestionnaire est un **coordonnateur** de proximité qui pilote localement l'ensemble de services mutualisés, et collaboratifs pour l'immobilier. Il vise à optimiser les **compétences**, les **ressources** et les **énergies** au niveau d'un ensemble bâtiments voisins, d'un îlot ou d'un quartier. C'est un **acteur du « sur-mesure »**, qui part du besoin du territoire et est capable d'apporter une solution adaptée quelle que soit l'envergure du projet urbain. Il apparaît le garant d'une démarche collective pérenne dans le temps. C'est un nouveau métier urbain qui répond à la nécessité d'une nouvelle façon d'envisager le **vivre ensemble en ville**.

## L'Eco-gestionnaire s'appuie sur une bibliothèque de solutions

En fonction de l'analyse des besoins de l'espace urbain concerné, l'éco-gestionnaire définit les **potentialités de mutualisation** et de **partage** pour donner du sens à un aménagement, un **îlot**, un espace de vie commun.

Le groupe de travail des partenaires a identifié une bibliothèque de solutions, d'innovations, de nouveaux thèmes, de nouveaux services, de nouveaux usages partagés très différents. Ils peuvent couvrir des services de production locale d'énergies renouvelables, des missions de coordination de chantier de rénovation énergétique, des services à la personne, des services de super-conciergerie, des services de loisirs et de culture...

Concrètement on peut penser par exemple à partager, mutualiser un reliai ressourcerie, un potager urbain, un parking ou une flotte de véhicules, ou une salle de réunion. Pour aller plus loin, on peut mener un achat groupé de fenêtres, la rénovation énergétique de plusieurs bâtiments concomitants ou l'autoconsommation de production d'énergie à l'échelle d'un îlot.

Pour mettre en œuvre ces services d'intérêt collectif, le **diagnostic des besoins** est un préalable nécessaire. C'est le rôle de l'Eco-gestionnaire de définir le panel des solutions correspondant aux besoins de l'espace urbain concerné. C'est également son rôle d'étudier le potentiel de mutualisation.

## L'Eco-gestionnaire construit un projet collectif qui contribue à sa durabilité

En fonction de la zone concernée, de ses caractéristiques, l'Eco-gestionnaire sélectionne les différents usages mutualisés à mettre en œuvre et construit ainsi un **projet collectif**, qui donne du sens à la vie de ce projet urbain et contribue à sa durabilité dans toute sa diversité. Il en recherche le **modèle économique** et contractuel qui en découle. Il s'appuie pour cela sur un panel **d'outils juridiques** existants à adapter et permettant de mettre en place une **gouvernance** appropriée aux nouveaux usages.

## L'Eco-gestionnaire s'appuie sur un dispositif juridique sécurisé, la contribution de l'étude Cheuvreux

La sécurisation des montages juridiques associés à la démarche est indispensable. L'apport des notaires de l'Etude Cheuvreux a été essentiel pour regarder ce qui existait dans la loi actuelle essentiellement la **loi de 1965 sur la copropriété** et sur les possibilités d'utilisation d'un cadre contractuel robuste. Là aussi, une bibliothèque des solutions juridiques est déclinée en fonction du projet retenu et du contexte. C'est le travail de l'Eco-gestionnaire de construire le modèle juridique et contractuel le plus adapté.

## L'Eco-gestionnaire est un nouveau métier autour de nouvelles missions

L'Eco-gestionnaire demande de **nouvelles compétences** : savoir identifier les besoins de l'espace urbain visé et connaître le jeu des acteurs pour construire un projet en cohérence et trouver les formes contractuelles et juridiques adaptées. A partir des premières expérimentations, l'enjeu est d'organiser des premières formations et de traduire ensuite ce nouveau métier dans les principes mêmes d'aménagement des espaces urbains.



### Le point de vue d'Icade

En qualité d'opérateur immobilier, Icade constate l'évolution de ses programmes immobiliers pour permettre le développement de **services d'intérêt collectif** et contribuer à une valeur d'usage des opérations. Ces services se démultiplient avec l'envol de l'économie participative et digitale.

Qu'ils s'agissent de sécurité, de conciergeries, de préservation de la biodiversité ou d'agriculture urbaine, d'éco-mobilité, ils prennent tous à l'échelle de l'ilot une **dimension** extrêmement **prometteuse** en termes de lien social, d'efficacité environnementale ou économique.

Ami-chemin entre l'immeuble et la ville, Icade pense qu'il est de sa responsabilité d'organiser la pérennité de ses réalisations. En cela la fonction d'Eco-gestionnaire répond parfaitement à cet enjeu. Il permet le développement des **résiliences urbaines** par sa dimension locale au service du global.



### Le point de vue d'Efficacity

Dans ses travaux collaboratifs, Efficacity a rencontré différentes formes de mutualisation en vue d'une meilleure performance énergétique, avec un certain nombre de points communs mais aussi de spécificités. Dans l'optique de mettre en place des solutions simples, résilientes, économiquement viables et socialement acceptables, Efficacity a identifié quelques principes simples :

- Ne pas empiler trop de couches de **gouvernance**, car chaque couche sera potentiellement une source de coûts, et le dispositif doit rester simple et lisible pour l'ensemble des acteurs ;
- A l'inverse, ne pas centraliser nécessairement tous les **pouvoirs** sur une structure dont la légitimité et les compétences ne seraient pas avérées ;
- Instaurer une forme de **transparence** dans les prises de décisions et encourager des structures de gouvernances neutres, disposant de la confiance des différents acteurs ;
- Permettre à ces **structures de gouvernance** d'évoluer, voire de disparaître si leur utilité n'est plus manifeste ;
- Trouver un **modèle économique** où les bénéfices l'emportent largement sur les coûts de structure ;
- Mettre l'**usager** au cœur du dispositif, puisque c'est lui qui consomme l'énergie et paie la facture.

Efficacity développe ainsi des méthodes et outils pour accompagner l'émergence du métier d'éco-gestionnaire, et d'aller vers de nouveaux services tels que la garantie de performance à l'échelle d'un îlot.



## Le point de vue de l'Agence Parisienne du Climat

La rénovation énergétique en milieu urbain s'accélère au travers des dispositifs puissants d'accompagnement de la Ville de Paris. Ils commencent à porter leurs fruits. C'est le sens du **CoachCopro®** et d'**Eco-rénovons Paris**. Les métiers vont se transformer. L'APC y travaille avec ses partenaires. Dans le nouveau Plan Climat, l'APC souhaite faire de l'Eco-gestionnaire un **dispositif phare** pour contribuer à l'accélération de la rénovation énergétique.

Dans les deux prochaines années, l'objectif est de tester sur deux ou trois cas et de proposer ensuite des pistes pour déployer sur Paris et la métropole. Le travail initié avec les acteurs majeurs de l'aménagement pour inventer ce nouveau métier sera poursuivi.

Les prochains mois verront comment ces nouvelles propositions seront perçues, approfondies et comment elles contribueront à la transition écologique opérationnelle. Elles laissent présager d'une capacité d'accélération, celle qui est indispensable pour gagner la bataille du changement climatique.



## Première application concrète : Paris Nord Est par la Caisse des Dépôts et Foncia IPM

L'**entrepôt MacDonald** était le plus long bâtiment de Paris : 630 mètres de long et 142 000 m<sup>2</sup> de stockage. Transformé en un ensemble immobilier complexe de 165 000 m<sup>2</sup> comprenant 1200 logements, il accueille des bureaux, un centre commercial, un collège, une école, un gymnase, une crèche, ainsi que l'un des plus grands incubateurs de start-ups d'Europe.

Les **3500 habitants** de ce nouvel ensemble sont arrivés depuis l'été 2015, **3000 salariés** viennent y travailler et près de **40000 voyageurs** descendent à la station Rosa Parks traversent chaque jour la place située au cœur du bâtiment.

Le travail d'identification des services communs mutualisables a été réalisé selon la nature du site, les atouts et les contraintes (intrinsèques, financières, ...), les besoins

et les souhaits exprimés par les utilisateurs. Il permet aujourd'hui d'identifier des services d'intérêt collectif comme la biodiversité, la data, l'éco-mobilité ou encore d'économie circulaire comme une donnerie commune.

## Les partenaires en bref



Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains.

Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville - collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations -.

Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 31/12/2016 de 9,7 Mds€) à la promotion (CA 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales.



[www.icafe.fr](http://www.icafe.fr)



[@Icade\\_Officiel](https://twitter.com/Icade_Officiel)

### Contact

Charlotte Pajaud Blanchard, Responsable communication/presse

[charlotte.pajaud-blanchard@icafe.fr](mailto:charlotte.pajaud-blanchard@icafe.fr)

01 41 57 71 19 | 06 85 03 72 80



Cheuvreux est une entreprise notariale de référence. Avec plus de 32 notaires dont 7 associés, 250 collaborateurs dont plus de 100 juristes, Cheuvreux accompagne ses clients en s'appuyant sur des expertises complémentaires et intervient en mode projet. Généraliste et innovante, l'étude développe des savoir-faire de spécialistes dans les domaines du droit immobilier, droit public immobilier et droit patrimonial pour garantir l'efficacité et la sécurité juridique des solutions qu'elle propose.

Certifiée ISO 9001 depuis 2003, l'étude a la volonté d'être acteur de son métier. A ce titre, ses membres s'investissent dans de nombreux projets de recherche et développement menant à faire émerger de nouvelles solutions juridiques comme l'éco-gestionnaire.

 [www.cheuvreux-notaires.fr](http://www.cheuvreux-notaires.fr)  [@CheuvreuxNot](https://twitter.com/CheuvreuxNot)

#### Contact

Aurélie Lustremant  
01 53 41 89 98 | 06 08 60 60 60 | [a.lustremant@eliott-markus.com](mailto:a.lustremant@eliott-markus.com)



Créée à l'initiative de la Ville de Paris et fort de 90 adhérents et partenaires, l'Agence Parisienne du Climat est un acteur engagé de la transition énergétique. Travaillant à la mobilisation du territoire et sur des projets opérationnels, l'APC accompagne le changement et met notamment le grand chantier de la rénovation énergétique du bâtiment au cœur de ses activités.

En favorisant le dialogue et le débat autour de ces grands sujets, l'APC contribue à la création d'un socle commun de connaissances et de démarches pour accompagner les transformations urbaines. Elle fédère les acteurs dans une alliance pour la transition énergétique métropolitaine et la lutte contre le changement climatique.

 [www.apc-paris.com](http://www.apc-paris.com)  [@AparisClimat](https://twitter.com/AparisClimat)

#### Contact

Cécile Gruber, Directrice de l'information et de la communication  
01 58 571 90 20 | 06 31 02 53 69 | [cecile.gruber@apc-paris.com](mailto:cecile.gruber@apc-paris.com)



La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires. Sa mission a été réaffirmée par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008.



Reconnu pour son expertise dans la gestion de mandats, le Groupe concentre son action sur quatre transitions stratégiques pour le développement à long terme de la France : les transitions territoriale, écologique et énergétique, numérique, et démographique et sociale.

 [www.caissedesdepots.fr](http://www.caissedesdepots.fr)  [@CDC\\_IDF](https://twitter.com/CDC_IDF)

#### Contact

Marie-Laure Gadrat, Chargée des Grands Comptes régionaux  
[marie-laure.gadrat@caissedesdepots.fr](mailto:marie-laure.gadrat@caissedesdepots.fr)  
01 49 55 69 94 | 06 18 34 08 39

Foncia Institutional Property Management est un acteur national de tout premier plan, dans les métiers de la gérance d'immeubles d'habitation et de bureaux, et également de syndic de copropriétés (immeubles tertiaires). Foncia Institutional Property Management dispose d'une expertise reconnue dans les domaines de la location et la gestion d'actifs résidentiels. Acteur incontournable de l'immobilier tertiaire avec 7 millions de m<sup>2</sup> gérés, Foncia Institutional Property Management est leader dans la gestion d'immeubles complexes.

 [www.foncia-ipm-locations.fr](http://www.foncia-ipm-locations.fr)  [@Foncia](https://twitter.com/Foncia)

Avec plus de 123 000 logements, Paris Habitat est un acteur majeur du logement social à Paris et en proche banlieue. Grâce au soutien de la Ville de Paris, les équipes de Paris Habitat mettent en œuvre leurs compétences et savoir-faire pour développer l'offre de logements sociaux et offrir une réelle qualité de service aux locataires. Construire, loger, réhabiliter, renouveler les territoires, attribuer des logements, assurer un cadre de vie agréable, animer la vie locale sont autant de missions qui placent Paris Habitat au cœur des problématiques sociales et urbaines actuelles.

 [www.parishabitat.fr](http://www.parishabitat.fr)  [@Paris\\_Habitat](https://twitter.com/Paris_Habitat)

## Contact

François-Marie Retourne, Chef du service communication  
Direction Générale

01 71 37 07 61 | 06 07 56 47 91 | [ancoismarie.retourne@parishabitat.fr](mailto:ancoismarie.retourne@parishabitat.fr)

Antoine Le Mao, Chargé de la communication externe  
Direction générale - Service communication

01 71 37 07 97 | 06 72 98 87 12 | [antoine.lemao@parishabitat.fr](mailto:antoine.lemao@parishabitat.fr)

EFFICACITY est un centre de recherche et développement public-privé dédié à la transition énergétique de la ville. Créé en 2014, il est porteur d'une vision systémique du fonctionnement urbain. Il rassemble sur un même site les compétences de plus de 130 chercheurs issus de l'industrie, de l'ingénierie et de la recherche publique dans une logique de collaboration étroite entre tous les acteurs.

EFFICACITY est soutenu par le Programme d'Investissements d'Avenir en tant qu'Institut pour la Transition Énergétique. Le rôle d'EFFICACITY est de répondre aux questions scientifiques sur la transition énergétique des villes. L'institut est donc amené à développer des solutions innovantes et robustes permettant aux acteurs de l'urbain d'agir plus efficacement à chacune des étapes d'un projet d'aménagement urbain durable, depuis la réalisation d'un diagnostic territorial jusqu'au suivi de la performance du territoire, en passant par la conception et l'évaluation des projets sur les plans technique et économique.

 [www.efficacity.com/fr/](http://www.efficacity.com/fr/)  [@efficacity\\_lab](https://twitter.com/efficacity_lab)



