JEU-DI/SCUTE
RSE

Biodiversité

Solutions d'intégration de la Biodiversité dans les projets immobiliers

Jeudi 09 novembre 2023

Intervenants de la soirée

Sylvie GILLET, Directrice du développement et en charge du pôle biodiversité de Orée

Maud ROBERTSON, Référente biodiversité de Bouygues Immobilier

Edouard FRANCOIS Architecte fondateur de Maison Edouard François

Cycle de conférences organisées par

N'CO
CONSEIL
A vos côtés pour un

Sommaire

Avant-propos p.3
Contexte et enjeux p. 5
Décryptage – Le réemploi p. 8
Solutions – Retours d'expérience p. 13

Avant-propos

Vous avez dit Jeu-DI / SCUTE RSE ?

Conçu comme un espace de rendez-vous réunissant tous les acteurs de la chaîne immobilière, l'objectif de ces rendez-vous est de partager, avec le plus grand nombre, les sujets de fond liant Immobilier et RSE (*responsabilité sociétale des entreprises*).

Notre ambition est ainsi d'accélérer la conscience et l'information nécessaires pour transformer la chaîne immobilière et déployer les bonnes pratiques ESG au sein de la profession, en contextualisant les évolutions qui impactent notre secteur, en décryptant les enjeux et en partageant les meilleurs pratiques.

Vous ne voulez pas rater la prochaine édition ?

Vous trouverez toutes les informations sur les pages in de N'CO Conseil.

Retrouvez également la synthèse des échanges des sessions précédentes sur le site www.ncoconseil.com / rubrique *Ressources*

Cette session a été aimablement accueillie par la société

Interface

fabricant engagé de moquettes et revêtements de sol.
Retrouvez la démarche et les performances RSE, ainsi que les produits de la marque sur
www.interface.com/EU/fr-FR.html

N'CO
CONSEIL

CONTEXTE / ENJEUX

Introduction à la biodiversité

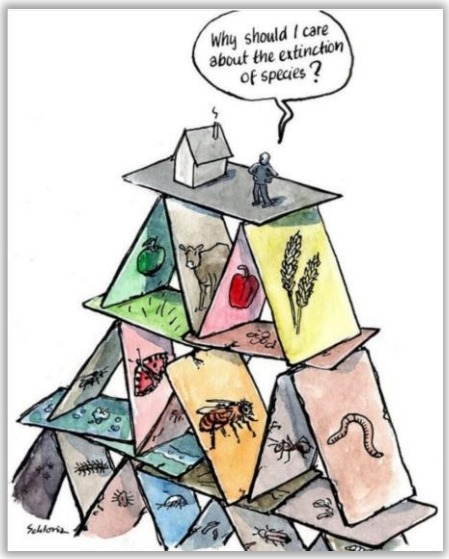
Sylvie GILLET,
Directrice du développement et en charge du pôle biodiversité de Orée

Définition de la biodiversité

La biodiversité c'est un château de cartes :

- la diversité des gènes,
- la diversité des espèces,
- la diversité des écosystèmes
- et leurs interactions.

Et nous en faisons partie : c'est le vivant.

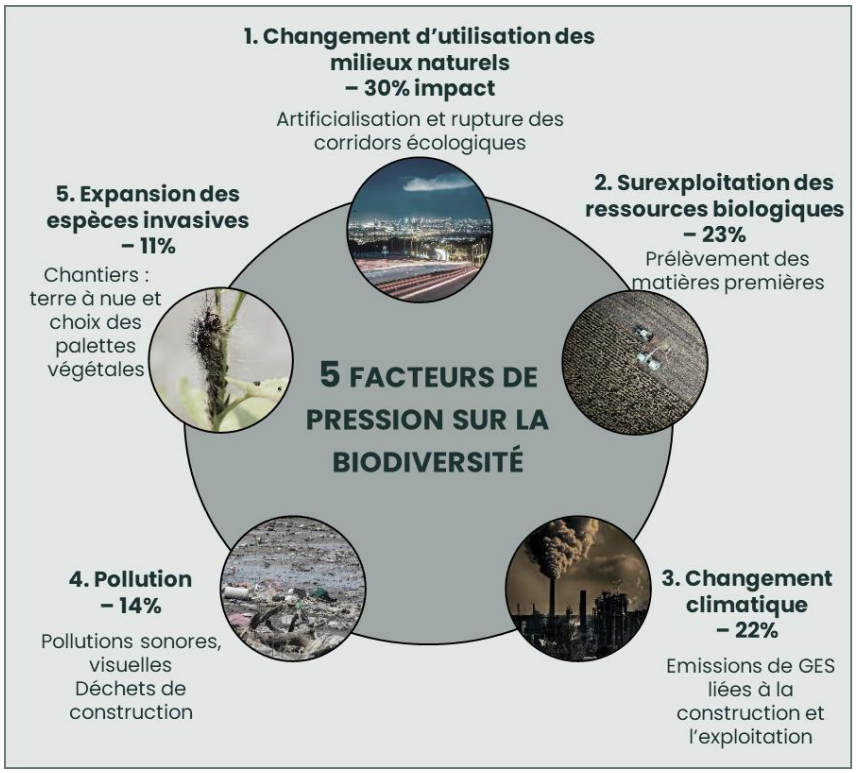


La Convention sur la diversité biologique (CDB) signée à Rio en 1992 définit la biodiversité comme « la variabilité des organismes vivants de toute origine y compris, entre autres, les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques et les complexes écologiques dont ils font partie ; cela comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces ainsi que celle des écosystèmes ».

N'CO
CONSEIL

Pourquoi la biodiversité s'effondre ?

« Le GIEC de la biodiversité », l'IPBES* a livré sa première analyse mondiale sur l'érosion de la biodiversitété et identifie 5 facteurs de pression.
Si le secteur immobilier les coche tous, l'artificialisation est souvent le facteur central *: « pour fabriquer 5 cm d'un sol de qualité, il nous faut 500 ans. A l'artificialiser, parfois 5 min. »*



**Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques*

De mauvaises surprises s'annoncent..

Cette érosion impacte les services écosystémiques, les services que nous rend la nature : services d'approvisionnement (ex : matériaux), services de régulation (ex. : température, qualité de l'air,), services immatériels (ex. : récréatif, biophiliques), etc.

Or, plus de la moitié du PIB mondial dépend modérément ou fortement (WEF 2020) de ces services. Le risque sur notre système économique pourrait être plus fort que le changement climatique ou la crise du COVID.

« La Fabrique des pandémies » de Marie-Dominique Robin

8 raisons pour une entreprise d'adopter une feuille de route nature :

TRAVAILLER SA RÉSILIENCE
Sécuriser son approvisionnement en valorisant des modes de production pérennes et respectueux des écosystèmes

OPTIMISER SES OPÉRATIONS
Réduire les coûts, anticiper les coûts liés aux changements climatiques et à l'érosion de la biodiversité

AMÉLIORER SA COMPLIANCE
Anticiper la réglementation et faciliter l'intégration des futures contraintes (COP, UE, Art. 29...)

INNOVER
Innover en s'inspirant du vivant : biomimétisme, bio inspiration et solutions fondées sur la nature

FACILITER SON FINANCEMENT
Accéder à de nouveaux types de financement liés à des critères biodiversité

ENGAGER SES COLLABORATEURS
Donner du sens à son activité et répondre à la sensibilité de ses collaborateurs

MAÎTRISER SA RÉPUTATION
Améliorer son image de marque par des engagements concrets et des certifications

AMÉLIORER LA RECONNAISSANCE DE SES PARTIES PRENANTES
- renforcer son ancrage territorial en préservant ou restaurant les écosystèmes locaux,
- rassurer les fournisseurs sur sa solvabilité,
- engager de la transparence dans ses actions afin de répondre à une préoccupation et une interpellation grandissantes

Avec quels outils ?

It's Now for Nature

Le mouvement « Now for Nature » propose un guide sur la transparence des stratégies nature des entreprises.

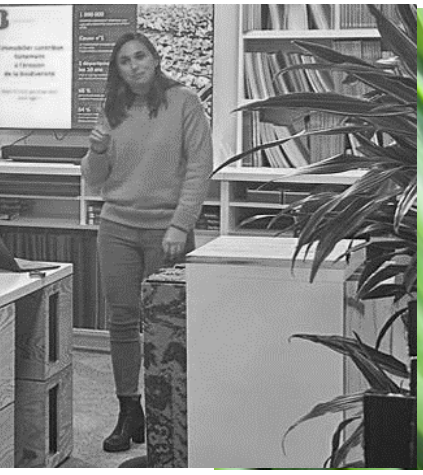
SCIENCE BASED TARGETS

Une approche Science-Based Targets similaire au carbone, est sortie pour la nature. Elle permet de s'engager avec une méthodologie scientifique pour réduire l'impact sur la biodiversité.

Entreprises & Biodiversité

La plateforme entreprises et biodiversité met à disposition des ressources pour débuter sa démarche ou progresser (documents, ateliers etc.).

DÉCRYPTAGE



Le rôle du promoteur

Maud Robertson,
Référente biodiversité de Bouygues Immobilier

Quels sont les leviers d'action du promoteur ?

Le promoteur peut et doit agir pour :
- préserver la biodiversité dans ses projets,
en veillant aux continuités écologiques, en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, en facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

- recréer des expériences de nature en ville,
en intégrant pleinement les espaces paysagers accueillants pour la biodiversité et en proposant des expériences de nature - esthétiques, sensorielles, rafraîchissantes - aux habitants, aux utilisateurs et aux riverains.

Quels sont les outils à disposition ?

Les initiatives sectorielles permettent aux acteurs d'échanger et de définir un cadre commun comme :
- les labels BiodiverCity® développé depuis 10 ans par le CIBI
- l'outil BIODI-BAT développé dans le cadre du programme BIG
- un Coefficient de Biotope Surfacique (CBSh) en cours d'élaboration par le GT7 du projet Cap 2030 *(indicateur harmonisé contrairement au CBS, dont il existe autant de méthodes de calcul que de Plan local d'Urbanisme).*

N'CO
CONSEIL

Concrètement chez Bouygues Immobilier

Bouygues Immobilier travaille à l'échelle des opérations sur la perméabilité à la parcelle à partir d'un CBS interne.

Cette approche est complétée avec la création d'expériences de nature en ville destinées à sensibiliser les urbains, et d'une vérification en exploitation deux ans après la livraison !

« Mais ce n'est pas suffisant : nous devons créer un langage commun avec tous les acteurs dont les investisseurs et les villes ». La règlementation européenne, dont la CSRD, poussera à être meilleurs et plus transparents : c'est une opportunité !

Les actions en conception

ENTREPRISES ENGAGÉES POUR LA NATURE

1 **Diagnostic "Flash"** réalisé par un **écologue** pour chacun des projets (analyse des enjeux du site et des espèces de la zone)

2 **Maximisation de la pleine-terre** et des surfaces perméables à l'aide d'une calculette biodiversité (évalue la surface dédiée à la nature)

3 Application du **cahier des charges de conception écologique** du ***Jardin Signature*** de Bouygues Immobilier : on s'attaque à la notion même de biodiversité.

Bonus : Obtenir le label BiodiverCity

45 projets engagés

Les Sentes de Bailly

N'CO
CONSEIL

Les actions en exploitation

1 **Cahier des charges** pour cadrer la **gestion écologique** des jardins, en miroir du cahier des charges projets, et **intégré dans les règlements de copropriété.**

2 **“Indice Jardin”** pour évaluer les **projets livrés deux ans après la livraison,** établi lors d’une visite par un écologue et paysagiste. Un rapport illustré avec des préconisations permet de **sensibiliser les usagers et syndics.**

Evaluation écologique

Evaluation paysagère

Expérience de nature

? **Et en termes de coûts d’exploitation ?**
On est presque à isocoûts : plus de temps hommes, mais moins de tâches à réaliser.

SOLUTIONS

Retours d'expérience architecte

Edouard FRANCOIS

Architecte fondateur de Maison Edouard François

D'où vient-on ?

L'hygiène, l'international, la technologie ont fait avancer le monde d'aujourd'hui. Dans une logique productiviste, la tomate a, par exemple, été réinventée pour remplir parfaitement le cageot.
La biodiversité a été épuisée si bien qu'aujourd'hui, il n'y a plus que trois espèces de tomates. Cet exemple illustre notre impact et l'état du monde actuel.
Un retour aux valeurs humaines et à la frugalité doit s'opérer.

1er cas d'étude : le mur végétalisé de l'agence

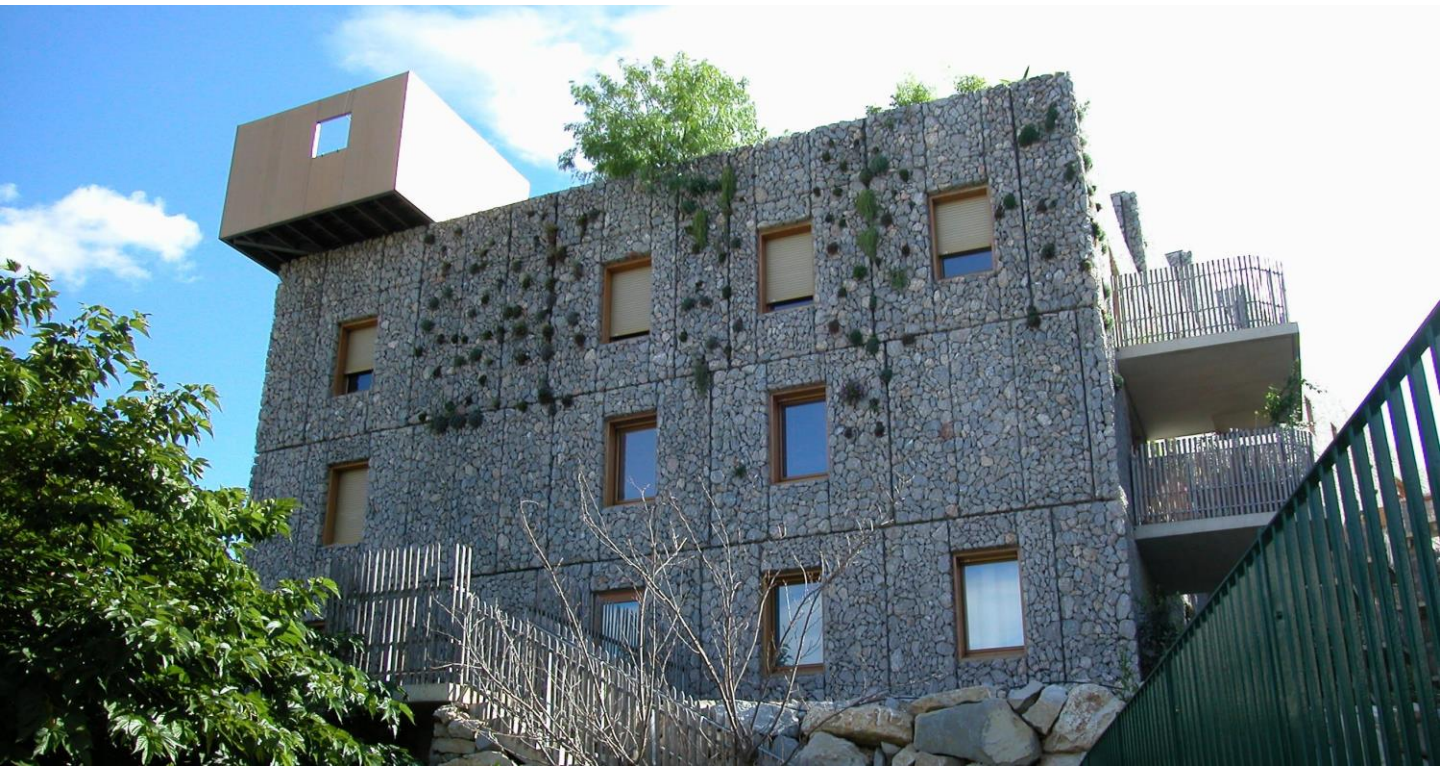
Le mur végétalisé de l'agence Maison Edouard François a attiré de nombreux d'insectes à sa mise en œuvre. La tentation de recours aux pesticides a même été grande dans les premières semaines. Mais en laissant le temps faire son œuvre, les oiseaux sont arrivés dans ce nouvel espace de biodiversité, et ont rétabli un équilibre au système. Aujourd'hui les oiseaux se régalent et plus aucun occupant n'est importuné.

2e cas d'étude : l'immeuble qui pousse à Montpellier 1998-2000

- ✓ 1er immeuble avec une façade végétale.
- ✓ Pour faire pousser le mur ? Du lisier de porc avec un gélifiant en plein centre-ville.
- ✓ Pour favoriser la biodiversité ? Réintroduction du poreux, pour laisser se développer des biotopes dans les interstices des briques « à tous ».

« La biodiversité elle aime le poreux, l'humide, le gras, le sale, la végétation, le pourri, le vieux, le cassé, la continuité. Ce qu'elle n'aime pas : le lisse, le propre, l'hygiène, l'imperméable, le chaud, la discontinuité, le neuf. »

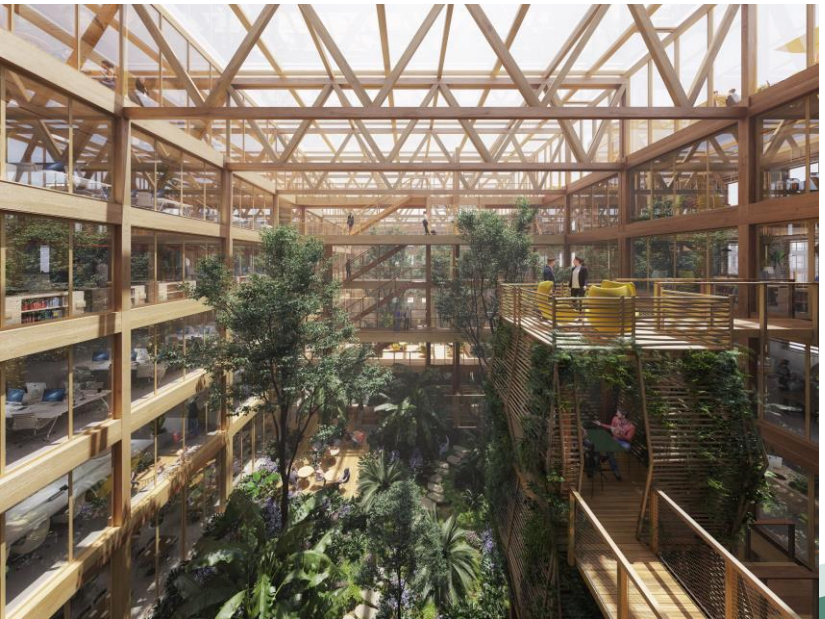
N'CO
CONSEIL



N'CO
CONSEIL

3e cas d'étude : The Nest Luxembourg 2022-2025

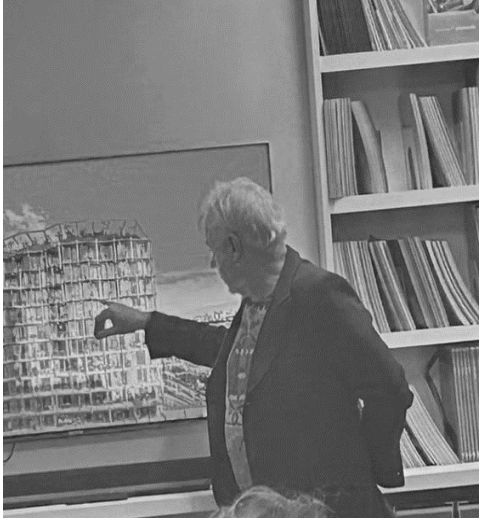
- ✓ Zone réservée à la biodiversité, sans circulation devant le bâtiment
- ✓ Désimperméabilisation du terrain anciennement 100% perméable : les déchets du parking ont permis de créer la façade



4e cas d'étude : Tour de la biodiversité, Paris 13, 2010-2016

- ✓ 1,50m de terre sur le toit pour former un « héliport «à insectes »
- ✓ Façade végétale avec des graines d'IDF.
- ✓ Titane massif 0,3mm d'épaisseur : entièrement recyclé et recyclable qui ne s'altère pas avec le temps pour plus de durabilité.
- → Laisser le temps au temps : au bout de 6 à 8 ans, la biodiversité s'est finalement bien développée.
- → La biodiversité c'est un tout : il ne faut pas le faire seul, c'est une symphonie globale.

N'CO
CONSEIL



JEU-DI/SCUTE
RSE