

Mobilisation des acteurs de l'immobilier et création d'outils pour intégrer durablement la biodiversité aux projets

PIERRE DARMET » Directeur marketing et commercial

Les Jardins de Gally

» Secrétaire général, Conseil international biodiversité et immobilier (CIBI)

L'adhésion à une association telle que le CIBI marque l'engagement fort de l'ensemble des acteurs du secteur immobilier, des promoteurs aux entreprises du paysage, en passant notamment par les collectivités et les foncières. La mise en place de labels exigeants – BiodiverCity®, BiodiverCity® Life et BiodiverCity® Ready – aide à constituer un cadre de référence pour soutenir la préservation et le développement de la biodiversité urbaine, de l'îlot bâti aux infrastructures vertes.



*Dans la résidence La Gloire et les Tours de Castilhon (31).
© Olivier Lemoine - Castilhon, Habitat Toulouse, Toulouse.*



La pontédérie, plante présente sur le siège social de Bouygues Construction à Guyancourt (78).

Le label BiodiverCity® et ses déclinaisons

Le label BiodiverCity® est **un outil inédit d'évaluation et de valorisation de la prise en compte de la biodiversité** pour tous les projets immobiliers. Cette démarche est attendue par les acteurs du secteur (maîtres d'ouvrage, constructeurs, foncières, écologues, paysagistes, utilisateurs et architectes), qui y voient également un nouveau critère visible et pertinent ajoutant de la valeur à un bien immobilier.

Les quatre dimensions de la performance

Pour évaluer la performance des projets urbains en matière de biodiversité, BiodiverCity® s'appuie sur une approche multicritère. Plusieurs facteurs-clés de succès ont été identifiés, qui prennent en compte les nombreuses dimensions d'une opération immobilière.

Le label organise cette analyse en quatre axes, qui se déclinent en 27 préoccupations et 63 objectifs à atteindre via plus de 200 actions précises. Comme pourrait le faire une étiquette énergétique, le label évalue et affiche la performance écologique des bâtiments autour de quatre grands axes (cf. figure 1) :

- les axes 1 et 2 s'intéressent respectivement à l'engagement et aux moyens mis en œuvre ;
- les axes 3 et 4 se concentrent sur l'appréciation des bénéfices écologiques et ceux pour les usagers.

Chaque axe est indépendamment noté de A à E, le A représentant l'excellence dans le traitement des préoccupations concernées. Le label peut être obtenu à condition de n'avoir aucun D ou E et d'avoir au moins un A à l'un des axes. ►

Figure 1. Le label BiodiverCity® : quatre axes de l'analyse de la performance.



L'engagement/maître d'ouvrage

Mener une stratégie biodiversité adaptée au projet immobilier :

- bien connaître la biodiversité du site ;
- mettre en œuvre un programme et un cahier des charges ;
- partager son engagement et diffuser les connaissances.



Le projet/maîtres d'œuvre (architectes et concepteurs)

Concevoir une architecture écologique :

- définir un « parti pris écologique » adapté au contexte ;
- concevoir des aménagements favorables à l'accueil du vivant.



Le potentiel écologique/écologue

Optimiser le potentiel écologique du projet par rapport à son contexte urbain, périurbain, rural :

- préserver au mieux les éléments naturels existants dans le projet et le chantier ;
- maximiser les biotopes utiles et les fonctionnalités écologiques.



L'usage/les utilisateurs

Développer les services rendus, pour le bien-être des usagers :

- mettre en scène la biodiversité sur le site ;
- offrir des services de nature pour les usagers du bâtiment ;
- optimiser les services rendus.



De nouveaux labels

Deux nouveaux labels sont en cours d'élaboration :

- **BiodiverCity® Life**, dévolu à la vie des îlots bâtis (exploitation et développement des usages) ;
- **BiodiverCity® Ready**, dont l'objet porte sur la conception d'un projet d'aménagement, à l'échelle d'un quartier.

Comment labelliser un projet ?

Le référentiel BiodiverCity® impose **l'intervention d'un expert en biodiversité** (qualifié, connaissant le référentiel), qui joue à la fois le rôle d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisé, de conseil et d'évaluateur (cf. figure 2).

L'évaluateur, ou consultant en biodiversité, réalisera d'abord **le diagnostic biodiversité** du site, puis il aura pour mission **d'améliorer en continu le profil biodiversité** de chaque projet, avec des dispositions pertinentes, cohérentes et efficaces.

Avec BiodiverCity®, l'évaluateur s'appuie sur **des sujets nouveaux, sur certains concepts scientifiques** qui restent néanmoins compréhensibles par tous les partenaires d'une équipe pluridisciplinaire.

Pour sa mission d'évaluateur, **il doit être agréé par le CIBI**. À ce jour, 80 assesseurs ont été accrédités.

Le CIBI

Le CIBI est **le premier lieu de rassemblement d'une nouvelle filière biodiversité et immobilier**.

Le CIBI est porté par les acteurs de la ville, de l'immobilier et du vivant en milieu urbain. Son objet est de **promouvoir la biodiversité urbaine et la relation homme/nature** dans les secteurs de l'aménagement, de la construction, de la vie quotidienne au sein des quartiers et des îlots bâtis.

La biophilie revêt un rôle majeur dans la qualité de vie des citoyens. **Les actions de sensibilisation du CIBI visent ainsi autant les acteurs professionnels que le grand public.**

En outre, le CIBI promeut **les meilleures pratiques** en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de planification, de conception, d'entretien, d'occupation et de valorisation de l'environnement bâti.

Les labels BiodiverCity®, dont le CIBI est à l'initiative, sont les outils principaux servant un objectif fort : **créer des lieux et des espaces de vie accueillant du vivant qui soient exemplaires en termes économiques, socioculturels et fonctionnels**. À l'échelle des quartiers, ils contribuent à inventer et à construire une ville bienveillante et résiliente. ►

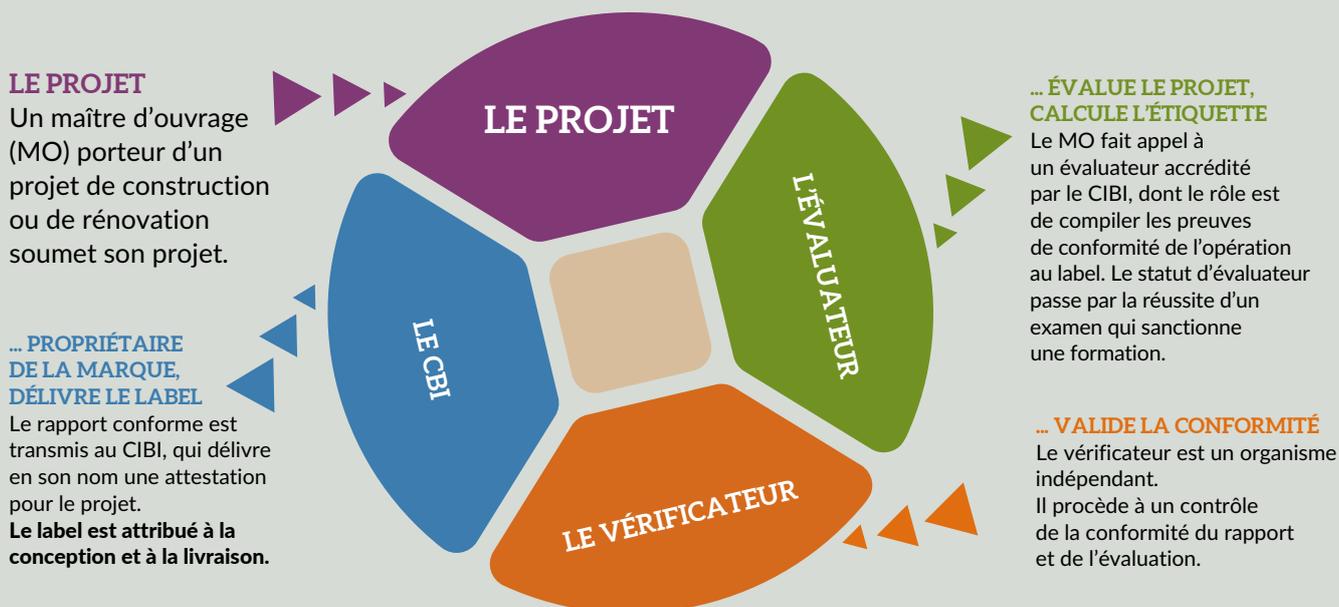


Figure 2. Processus de labellisation BiodiverCity® d'un projet.

Créé autour de sept membres fondateurs – Bolloré Transport & Logistics, Bouygues Construction, Elan, Gecina, Groupe Caisse des Dépôts, Les Jardins de Gally, Ligue pour la protection des oiseaux –, l'association rassemble aujourd'hui 80 organisations (entreprises, collectivités et associations).

Exemples de projets labellisés emblématiques

Ces projets concernent aussi bien l'immobilier résidentiel que l'immobilier tertiaire. Parmi eux :

- **logement** : la réhabilitation de la résidence occupée La Gloire et les Tours de Castilhon à Toulouse (Haute-Garonne), ou encore le programme neuf

d'habitat social Les Héliades (Immobilière Podeliha), à Angers (Maine-et-Loire) ;

- **bureaux** : la réhabilitation des Magasins généraux, siège de l'agence de publicité BETC, à Pantin (Seine-Saint-Denis) ainsi que la rénovation de Challenger, le siège social de Bouygues Construction situé à Guyancourt (Yvelines) ;
- **commerce** : la rénovation du centre commercial Cap 3000, à Nice (Alpes-Maritimes).

La Seine Musicale, à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), est également labellisée BiodiverCity®. ▶ ◀

Pour en savoir plus : Cibi-biodivercity.com



Castilhon, Habitat Toulouse, Toulouse (31). © Olivier Lemoine.

LA GLOIRE ET LES TOURS DE CASTILHON À TOULOUSE



347 logements réhabilités



250 m² dédiés au jardin partagé



au moins 5 variétés fruitières à cueillir

Sources : Toulouse-metropole-habitat.fr et Cibi-biodivercity.com.

LES HÉLIADES À ANGERS



120 m² de jardins partagés



0 phytos



500 m² de refuge biotope sur une toiture végétalisée

Source : Podeliha.fr.



Résidence Les Héliades, Podeliha, Angers (49). © Olivier Lemoine.

LA SEINE MUSICALE À BOULOGNE-BILLANCOURT



6 000 places de spectacle



une parcelle de 2,5 ha



bâtiment de 36 500 m², dont le toit abrite le jardin Bellini

Source : CIBI.



La Seine Musicale, Elan, Boulogne-Billancourt (92). © Olivier Lemoine.