

Vous avez dit biodiversité ?

Rapport 2010-2014

Sommaire



P. 6

REPENSER LA BIODIVERSITÉ EN VILLE

- p. 4 **Des contributeurs engagés**
- p. 5 **Édito**
par Bernard Michel, président de Gecina
- p.6 **Repenser la biodiversité en ville : un nouveau regard sur les services écosystémiques**
- p. 10 **Rencontre avec Hortense Serret**, auteur de la thèse de doctorat « Espaces verts d'entreprise en Île-de-France : quels enjeux pour la biodiversité urbaine ? »
- p. 12 **Dépendances et impacts de la chaîne de création de valeur du bâti**
- p. 14 Partager une même vision des enjeux : **entretien avec Philippe Depoux**, directeur général de Gecina.

P. 20

INTÉGRER LES ENJEUX DE LA BIODIVERSITÉ

- p. 18 **Dates clés**
Chronologie de l'engagement de Gecina
- p. 20 **Intégrer les enjeux de la biodiversité**
De l'expérimentation initiatique à l'engagement stratégique
- p. 28 **Rencontre avec Olivier Lemoine**, ingénieur écologue chez Elan
- p. 32 **Agir ensemble : une Fondation d'Entreprise au service de la biodiversité**
- p. 36 **Interview d'Allain Bougrain-Dubourg**, président de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO)
- p. 38 **Insuffler une nouvelle ambition collective**



P. 44

MOBILISER LES ACTEURS DU CHANGEMENT

- p. 42 **Interview de Philippe Pelletier**, président du Plan Bâtiment Durable. « Bâtiment et Biodiversité », 29^e chantier du Plan Bâtiment Durable
- p. 44 **Un nouveau regard sur la biodiversité pour mobiliser les acteurs du changement**
- p. 46 **Rencontre avec Nicolas Géant**, apiculteur, fondateur de Beeopic. « Des abeilles aux vertus pédagogiques »
- p. 48 **Imaginer l'avenir**
La biodiversité, valeur d'avenir, valeur sociétale et stratégique pour Gecina
- p. 52 **Entretien avec Denis Valode**, architecte, cofondateur de l'agence Valode & Pistre. « L'architecture, interface naturelle du vivant »

P. 48

IMAGINER L'AVENIR

- p. 54 **Analyse critique**
Évaluation de la stratégie biodiversité de Gecina et préconisations par B&L évolution, premier social business d'expertise RSE
- p. 58 **Décryptage - pour aller plus loin**
Analyse de la stratégie biodiversité de Gecina par Guillaume Sainteny, maître de conférences à l'école polytechnique, président de GS Conseil

Directeur de la publication : Nathalie Bardin **Rédacteur en chef** : Yves Dieulesaint - **Rédacteur en chef adjoint** : Nicolas Coiffait - **Comité de rédaction** : Stéphane Carpier, Nicolas Coiffait, Andy Devriendt, Yves Dieulesaint, Véronique Dham, Joanna Rebelo. **Direction éditoriale déléguée et rédaction** : Andy Devriendt / Taratejna (01 83 43 60 01), rédaction de l'article Instantané par B&L Evolution. **Création graphique** : Accent Tonic. **Iconographie** : Valode & Pistre architectes, Philippe Chancel, DR. **Crédits photos** : Chaix & Morel et Associés, Dominique Perrault Architecture, Hubert Godet Architecte, Naud & Poux Architectes, Valode & Pistre architectes, Luc Boegly, Nicolas Coiffait, Michel Pourmy, Axel Dahl, Antoine Doyen, Jean-Michel Delaunay/LPO, Hout Kov, Thierry Lewenberg-Sturm, Marc Litot. © Gecina, mars 2015.

Des contributeurs engagés



Allain Bougrain-Dubourg

Président de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO), administrateur du Muséum national d'Histoire naturelle, producteur TV, écrivain.



Sylvain Boucherand

Ingénieur RSE et biodiversité chez B&L évolution, première entreprise solidaire d'expertise RSE, énergie et biodiversité.



Véronique Dham

Présidente et fondatrice de Gondwana, conseil en biodiversité.



Andy Devriendt

Consultant et journaliste, rédacteur du présent rapport.



Alan Fustec

Directeur scientifique de Goodwill Management, enseignant à HEC, directeur scientifique de l'Observatoire de l'immatériel.



Nicolas Géant

Apiculteur, fondateur de la société Beeopic, services autour de l'univers des abeilles.



Olivier Lemoine

Ingénieur écologue, responsable du pôle aménagement, ingénierie écologique, biodiversité d'Elan.



Hervé Moal

Directeur développement et innovation d'ARP Astrance, spécialiste de la mise en œuvre de politiques immobilières et de projets de bâtiment durable.



Philippe Pelletier

Avocat, président du Plan Bâtiment Durable, ancien président de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).



Guillaume Sainteny

Président de GS Conseil, maître de conférences à l'École Polytechnique, membre du comité parties prenantes de Gecina.



Hortense Serret

Auteur de la thèse de doctorat « Jardins d'entreprise en Ile-de-France : biodiversité, gestion, usages », chef de projet en biodiversité et biophilie au sein d'ARP Astrance.



Denis Valode

Architecte, co-fondateur de l'agence Valode & Pistre implantée à Paris, Moscou, Pékin, Shanghai et Varsovie.



Stéphane Carpier

Directeur technique Gecina.



Nicolas Coiffait

Responsable communication corporate Gecina, parrain de la LPO auprès de la Fondation d'Entreprise Gecina.



Yves Dieulesaint

Directeur RSE Gecina, co-pilote du groupe Bâtiment et Biodiversité du plan Bâtiment Durable.



Joanna Rebelo

Chef de projets techniques Gecina.

Édito :

Vous avez dit biodiversité ?

Aujourd'hui, notre implication au service de la biodiversité paraît naturelle, alors que ce thème pouvait sembler très éloigné de la réalité de nos métiers. Depuis maintenant près de cinq années, Gecina place la biodiversité au cœur de son action environnementale. Aux premières phases d'expérimentation, reposant notamment sur des végétalisations de façades ou de terrasses, succède aujourd'hui une approche structurée et une stratégie biodiversité reconnue par les pouvoirs publics.

Notre projet repose sur le partage. Partage de valeur avec nos clients en imaginant des bâtiments toujours plus performants en termes de confort et de bien-être. Partage avec les représentants de la société civile comme la Ligue pour la Protection des Oiseaux, en mêlant apport d'expertise et soutien d'actions en faveur de l'environnement. Mais également partage de valeur avec nos actionnaires en capitalisant sur l'accroissement de la valeur immatérielle de notre patrimoine générée par l'intégration de la biodiversité aussi bien en phase de construction que d'exploitation.

Partager signifie aussi témoigner des enjeux d'un thème qui pourrait sembler de prime abord réservé à certains spécialistes. C'est pour le démystifier que nous avons imaginé ce rapport spécifique à la biodiversité. Plutôt que de lister des initiatives, nous avons voulu décrire un cheminement qui a favorisé notre prise de conscience puis l'accélération de notre action. Je tiens à remercier tous les experts qui, grâce à leurs témoignages que vous pourrez découvrir au fil des pages, ont contribué à la réalisation de ce document. Leur engagement à nos côtés est assurément un élément essentiel de nos réalisations, de nos progrès et de notre ambition.

Cette brochure s'inscrit enfin dans un agenda particulier. En devenant copilote du 29^e chantier du Plan Bâtiment Durable intitulé « Bâtiment et Biodiversité », nous avons désormais la responsabilité de relayer notre engagement au sein du secteur de la construction. Nous relèverons ce nouveau défi avec humilité et conviction afin de promouvoir et de partager le plus largement possible notre expertise, de favoriser le rayonnement des actions exemplaires développées partout en France et dans le monde.

Je vous souhaite à toutes et à tous une excellente lecture.

Bernard Michel, président de Gecina



.....
“ Nous avons désormais la responsabilité de relayer notre engagement au sein du secteur de la construction. ”



Repenser la biodiversité en ville : un nouveau regard sur les services écosystémiques

Si le réchauffement climatique nécessite une révision urgente de nos modes de consommation au sens large, la préservation de la biodiversité réclame une nouvelle approche notamment de l'aménagement des villes. Le défi consiste à éviter de découvrir trop tard à quel point nous sommes dépendants des services rendus par les écosystèmes.

.....
“ **Les services rendus par les écosystèmes sont évalués à 25 000 milliards d'euros par an.** ”

L'approche de l'environnement est souvent écologique, très rarement économique. Pourtant, les informations ne manquent pas pour celui qui chercherait à en savoir plus sur nos dépendances avec la biosphère. Ce concept même paraît surprenant. En quoi les femmes et les hommes qui peuplent la planète dépendraient-ils de la nature... encore plus dans les villes ? Pour répondre à cette question, nul besoin de se tourner vers le monde associatif. Les économistes les plus renommés proposent des évaluations précises. Ainsi, l'américain Robert Costanza évaluait en 1997 les services rendus par les écosystèmes à 25 000 milliards d'euros par an... un montant tout simplement supérieur au PIB mondial !

Une valeur sans marché

L'une des difficultés avec l'approche économique de la biodiversité demeure que son prix est difficile à appréhender pour chacun d'entre nous. Il est donc assez tentant de penser qu'elle n'a pas de valeur. Les services qu'elle rend – appelés services écosystémiques – sont néanmoins extrêmement nombreux (43¹ en tout). Ils sont classés en quatre catégories : les services d'approvisionnement (l'eau, le bois...), les services de régulation (maintien de la qualité de l'air, prévention des crues et des inondations...), les services de soutien (formation des sols, photosynthèse...) et les services culturels (qualité des paysages, sport de nature, tourisme...).



¹ La Stratégie Nationale pour la Biodiversité a retenu 43 services rendus par les écosystèmes en France
Source : d'après CREDOC, Asconit, Biotope, 2009

Le rôle de la nature en ville

Pour la première fois de l'histoire, plus de la moitié de la population mondiale habite dans les villes. Une étude des Nations Unies souligne que le ratio pourrait atteindre 70 à 80% à l'horizon 2050 avec des agglomérations tendant à exploser en nombre d'habitants. Car tout le paradoxe est là. Cinquante pour cent de l'humanité réside sur deux pour cent de la planète. Ces mégapoles sont de plus en plus gourmandes en ressources issues de la biodiversité. L'empreinte écologique du Grand Londres a ainsi été estimée à près de 300 fois sa surface géographique.

L'artificialisation des sols

Mais les ressources naturelles, renouvelables ou non, ne sont pas inépuisables et le monde commence à s'en apercevoir. La densification urbaine se traduit par des sols recouverts massivement d'asphalte devenant de plus en plus imperméables. En cas de pluie, l'eau glisse sans pouvoir être absorbée. Conséquence : les nappes phréatiques sont alimentées insuffisamment et le risque d'inondation s'accroît. Aujourd'hui, les sols artificialisés représentent 9% du territoire français. Et la tendance s'accélère puisque l'équivalent d'un département perd ses qualités naturelles tous les sept ans. L'urbanisation participe dans le même temps à la fragmentation des habitats hébergeant la faune et la flore. Faute d'espace accueillant et d'écosystèmes adaptés, des espèces disparaissent, entraînant la disparition d'autres espèces qui en dépendaient, fragilisant ainsi les grands équilibres du vivant.

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain

La densité et la multiplication d'immeubles aux vastes surfaces vitrées, ou encore les systèmes de production énergétique, sont à l'origine du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), qui augmente localement la température des villes. La biodiversité est directement touchée en repoussant certaines espèces et en attirant d'autres plus thermophiles. Les impacts sur les populations sont également extrêmement importants, notamment lors des phases de canicule où les températures peuvent varier de plusieurs degrés à la hausse comparées à des zones rurales voisines. D'après l'agence parisienne pour le climat, l'effet d'îlot de chaleur urbain se traduit par des différences nocturnes, de l'ordre de 2 à 3 °C en moyenne annuelle entre Paris et les zones rurales alentour.

Une ville absorbe en moyenne de 15 à 30% de plus de chaleur que son environnement immédiat. Compte tenu des effets du réchauffement climatique, la mise en place de mesures participant à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain se révèle essentielle. L'augmentation des surfaces végétalisées ou la création de plans d'eau sont dans cet esprit très efficace. Ils participent au rafraîchissement de l'air en ville grâce au principe de l'évapo-transpiration. Cela explique pourquoi des villes comme Paris, après Singapour, Berlin ou Chicago, souhaitent multiplier les opérations de végétalisation de toits d'immeubles en nouant des relations étroites avec les aménageurs locaux.



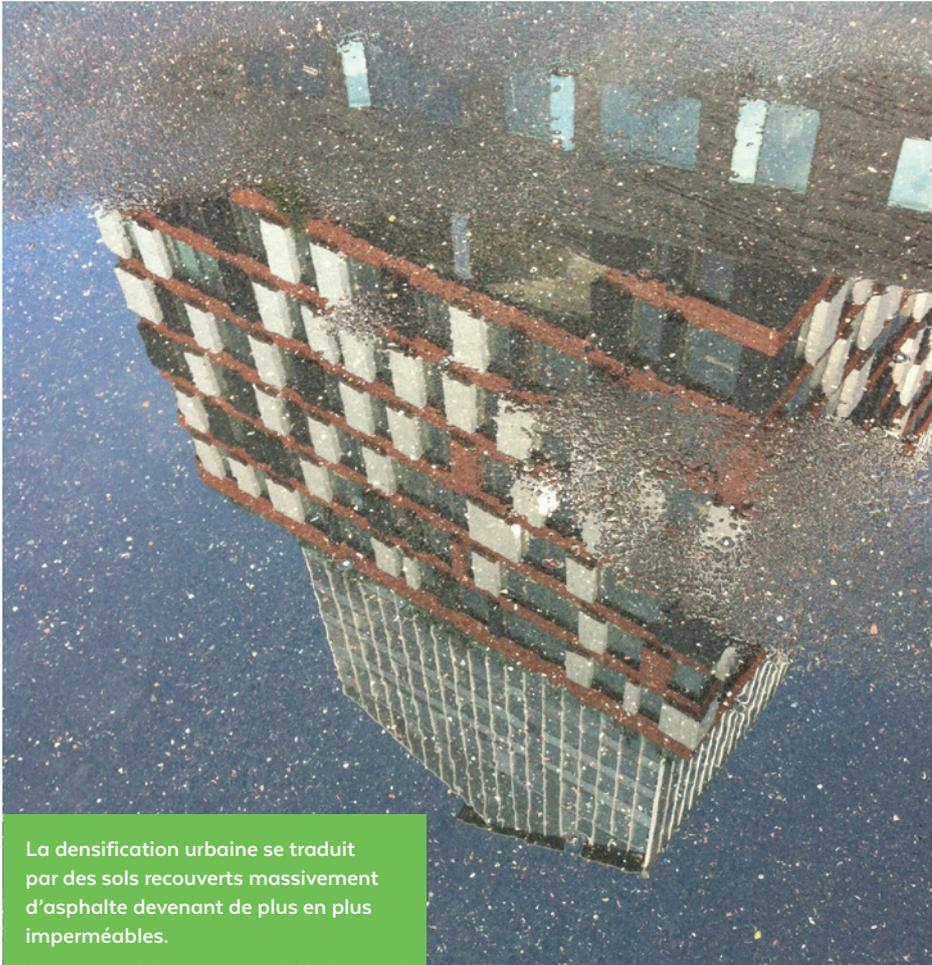
La conception des bâtiments influe sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain.



Des experts estiment qu'une espèce végétale ou animale disparaît toutes les 20 minutes.

Un traitement naturel de l'air

La végétation dispose d'une capacité naturelle à améliorer la qualité de l'air. Un arbre mature peut réduire de 20 kg par an la concentration de particules polluantes et de particules fines situées dans l'air et les sols. Ce service est essentiel puisque les particules fines participent directement à la nitrification des sols urbains. La réduction du nombre d'arbres impacte les capacités de traitement de l'air et des sols avec pour conséquence, par exemple, de trouver des traces de métaux lourds dans les eaux de surface ou les eaux profondes.



La densification urbaine se traduit par des sols recouverts massivement d'asphalte devenant de plus en plus imperméables.

Berlin encourage la végétalisation

.....
“ La ville de Berlin a développé une politique incitative de restauration de la biodiversité. ”

de Biotope par Surface (CBS). Le principe est assez simple et s'appuie sur la concertation locale. L'ensemble des propriétaires doivent atteindre des objectifs cibles de CBS à travers des actions de végétalisation ou de plantation sur les sols.

New York investit dans la biodiversité

De grandes villes comme New York commencent à payer le prix d'un essoufflement de la biodiversité. Les autorités de la ville se sont ainsi rendu compte qu'il était plus économique de former des propriétaires terriens des montagnes Catskill à de meilleures pratiques agricoles que de construire une nouvelle usine de traitement d'eau estimée à plus de 6 milliards de dollars. Les solutions retenues coûtent moins de 2 milliards de dollars. Elles visent à éviter l'écoulement de déchets et de nutriments dans les cours d'eau environnants. En parallèle, des initiatives particulièrement intéressantes se sont développées comme la "High Line", un parc

urbain suspendu aménagé sur une ancienne portion de 2,3 km de voies ferrées. Ce poumon de verdure en plein Manhattan est également une attraction pour les touristes. Sur le site Tripadvisor, il arrive en 8^e position des sites à découvrir, juste après le Metropolitan Museum of Art.

La ville, réservoir de biodiversité

En France, le Grenelle de l'Environnement a instauré le concept de trames vertes (zones végétales) et bleues (zones humides) associé à la notion de corridors écologiques assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité. Les villes, la faune et la flore sont donc étroitement liées. Elles participent à ce vaste maillage qui contribue au maintien et à la restauration des espèces. Il disparaîtrait selon certains spécialistes une espèce animale ou végétale toutes les 20 minutes. Et le rythme devrait hélas s'accélérer encore dans les prochaines décennies. Avec pour cause principale la destruction des habitats liée en particulier à l'agriculture ou à l'urbanisation.

Un enjeu pour les populations

Au-delà des services de régulation thermique ou de lutte contre l'imperméabilisation des sols, la biodiversité est également indissociable du bien-être et de l'épanouissement de l'être humain. Les populations réclament d'ailleurs de plus en plus de nature en ville. Cela se traduit par des initiatives dans la plupart des municipalités de France parfois très simples ou beaucoup plus ambitieuses comme à Paris qui dispose désormais d'un plan biodiversité. Les services culturels rendus par les écosystèmes sont multiples. Les aménités environnementales participent au charme des villes. Un quartier

² Les montagnes Catskill sont une région de reliefs de l'État de New York, située au nord de la ville.

végétalisé sera toujours plus agréable qu'un autre sans aucun élément naturel, avec une traduction sur la valorisation foncière³. Les jardins et les parcs favorisent également le maintien et le renforcement du lien social intergénérationnel et interculturel et même la baisse de la criminalité⁴. Le contact avec la biodiversité influe aussi sur la prise de conscience du nécessaire respect de la nature et de sa préservation. Enfin, les éléments naturels font partie intégrante du patrimoine.

Le rôle des foncières

Face à ce nouveau défi de repenser la nature en ville, les foncières ont un rôle indiscutable à jouer. Leurs projets doivent traduire une intégration des enjeux de la biodiversité à travers des bâtiments plus accueillants pour la faune et la flore, disposant d'une faible empreinte écologique, conçus de façon responsable en tenant compte de la nécessité pour l'être humain de se trouver en contact avec des éléments naturels. Isolées, ces actions auront bien évidemment une portée limitée. Mais en associant des ambitions collectives, elles produiront des effets en mesure d'enrayer les atteintes majeures subies par la biodiversité. Selon The economics of Ecosystems & Biodiversity, le coût de l'inaction s'établirait à près de 14 000 milliards d'euros pour la période 2000-2050, soit 7% du PIB mondial par an en 2050.

Pénurie d'eau à Las Vegas

La ville de Las Vegas est confrontée à une pénurie imminente d'eau. Outre la consommation grandissante de ses 2 millions d'habitants et 39 millions de touristes, le lac Mead, situé à 50 km se tarit peu à peu. La raison en est assez simple. Le fleuve Colorado subit les effets du réchauffement climatique et surtout des multiples pompages en amont, notamment pour l'agriculture. La neige des montagnes, au lieu de fondre doucement, s'évapore compte tenu de la forte élévation des températures. Les prévisions les plus pessimistes tablent sur un assèchement total du lac d'ici 2021.

L'essentiel



Les services rendus par les écosystèmes dépasseraient les 25 000 milliards d'euros par an, sans que personne ne paie le moindre euro.



Avec plus de la moitié de la population mondiale habitant en ville, la planète connaît une densification urbaine majeure impactant directement la biodiversité et par voie de conséquence les services écosystémiques.



Certaines grandes villes mondiales prennent des mesures importantes pour maintenir et préserver la biodiversité.

³ « Le rôle des espaces verts dans les arbitrages résidentiels des ménages » (2008, Gueymard S.)

⁴ « Environment and crime in the city! Does vegetation reduce crime » (Environment and Behavior vol. 33, Kuo Frances E. & W. C. Sullivan)

Rencontre avec Hortense Serret

Auteur de la thèse de doctorat

« Espaces verts d'entreprise en Île-de-France : quels enjeux pour la biodiversité urbaine ? »

Cette thèse contribue aux connaissances scientifiques sur le sujet et apporte des réponses aux préoccupations des entreprises sur cette thématique. Hortense Serret est chef de projet Biodiversité & Biophilie au sein d'ARP-Astrance.



Quelles sont les principales conclusions de votre thèse ?

« La première partie de la thèse est consacrée à l'identification du rôle joué par les espaces verts d'entreprise en matière de connectivités écologiques. Nous avons trouvé qu'il était important puisque les espaces verts d'entreprise contribuent jusqu'à 25% des connectivités. Ce pourcentage est valable pour les espèces qui se dispersent relativement bien en milieu urbain comme par exemple les oiseaux ou certains papillons. Elles se déplacent grâce à ces multiples espaces verts,

en passant de l'un à l'autre. En Ile-de-France, les espaces verts d'entreprise représentent 8 700 hectares, soit 8% des espaces verts urbains et 15% de la surface des jardins de l'habitat privé. Les plus importants se situent en périphérie et servent d'interface entre les centres urbains et les zones rurales. Ces zones peuvent ainsi être mobilisées pour ramener de la nature en ville. Nous avons également cherché à connaître la composition de ces jardins et comment leur gestion influençait cette biodiversité. Nous avons procédé à des relevés sur 56 espaces verts d'entreprise. Ils représentent en moyenne 25% de la parcelle. 34% des entreprises possèdent des zones gérées écologiquement, c'est-à-dire des espaces rarement tondus ou bien des sous-bois quasiment non gérés. Elles procèdent à cette gestion écologique le plus généralement sans le vouloir pour des raisons de coûts. Sur ce point, le niveau de conscience des entreprises est très variable. Pour certaines l'espace vert représente une contrainte, pour d'autres il sert de vitrine. C'est généralement plus une question de personne que d'entreprise. Notre étude a démontré que la gestion

des espaces verts était l'élément qui influençait le plus la diversité des espèces. Si les zones végétales sont tondues régulièrement, certaines plantes ne peuvent pas atteindre le stade reproductif – la formation de la fleur – et attirent moins d'espèces comme les pollinisateurs sauvages. »

.....
“ Une palette végétale très diversifiée est beaucoup plus appréciée qu'une simple pelouse. ”

Quelles relations entretiennent les salariés avec les espaces verts ?

« Notre enquête nous a conduits à interviewer également les salariés sur les sites que nous étudions. Nous cherchions à déterminer s'ils appréciaient la présence d'espaces verts et si oui, si c'était en lien avec la richesse des espèces. 87% des 500 personnes interrogées disent apprécier les espaces verts. 33% évoquent la beauté du jardin. 31% estiment cet espace comme calme et apaisant. 27% insistent sur la nature riche en faune et en flore. Et seulement 15% apprécient cet espace pour son côté "vert" par distinction à la ville

construite. Les personnes établissent donc une différence entre le vert de la ville et la biodiversité ce qui est extrêmement encourageant. Nous avons également démontré que plus l'espace était riche en espèces, plus les salariés évoquaient un lieu calme et apaisant. Pour beaucoup d'entre eux, la vie au travail serait plus difficile sans cette présence de nature. Ces espaces extérieurs contribuent donc totalement au bien-être. Les impressions évoluent en fonction de la composition de ces espaces. Une palette végétale très diversifiée est beaucoup plus appréciée qu'une simple pelouse. Les espaces verts sont des espaces mobilisables pour renouveler l'attention à la biodiversité. Les personnes doivent se réhabituer à observer la nature au quotidien car ils auront ainsi davantage envie de s'engager en faveur de sa conservation. »

Quelles stratégies les entreprises doivent-elles adopter face à la question de la biodiversité ?

« La question de la biodiversité est extrêmement vaste et toutes les entreprises n'ont pas le même rapport avec elle. La préhension de ce thème est une question d'image et de coût. Aujourd'hui, elle est considérée comme une contrainte et moins comme l'opportunité de réaliser des actions positives favorisant une différenciation concurrentielle. Cette vision demeure relativement négative. Actuellement, les enjeux liés à la biodiversité sont davantage pris en compte parce que l'évolution de la réglementation l'impose. Le thème est dans le même temps très à la mode et tout le monde souhaite s'inscrire dans la tendance avec des initiatives parfois opportunistes. La stratégie des entreprises, dont celles du bâtiment, est donc d'abord de mettre en place des actions. Puis elles se rendent compte que la

biodiversité est un réel sujet, et qu'il devient essentiel de déployer des mesures afin de minimiser les impacts sur les constructions quand cela s'avère possible en choisissant des terrains adéquats, en évitant l'étalement urbain, en essayant de concevoir des bâtiments moins gourmands en énergie et plus globalement, en intégrant le bâtiment dans son environnement. Les projets immobiliers doivent systématiquement tenter de minimiser la perte d'habitat pour les espèces et s'adapter à leur environnement. »

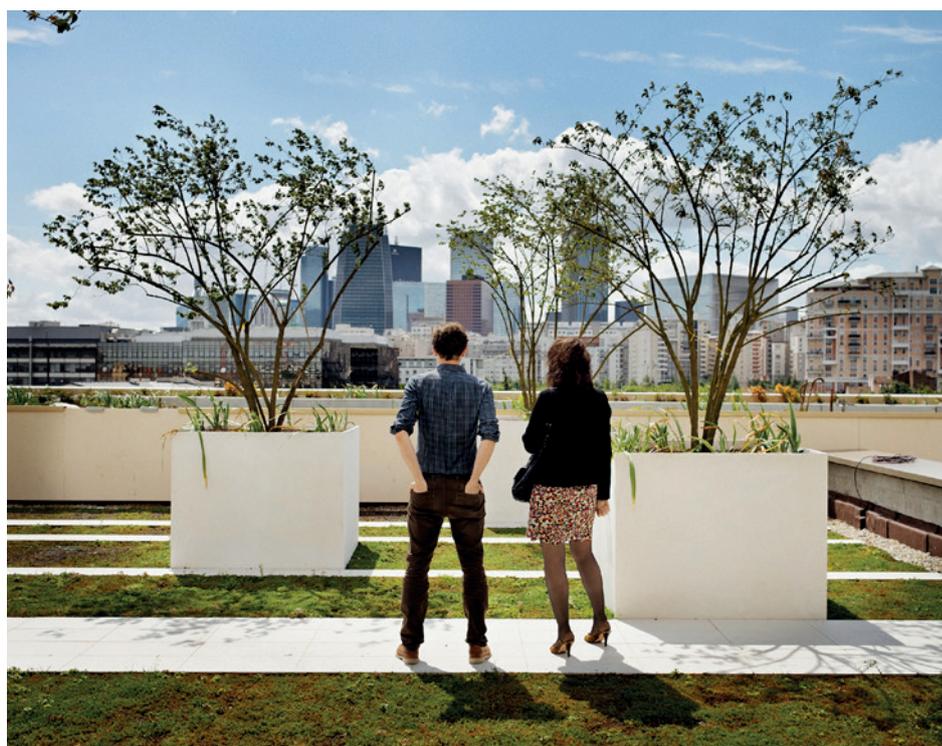
Quel est le rôle des entreprises face à la sensibilisation des populations ?

« Les entreprises jouent un rôle de précurseurs et de vecteur de sensibilisation. »

« Elles peuvent donner l'exemple en développant des actions sur leurs espaces verts que les personnes ne seraient pas prêtes à réaliser chez elles. C'est par exemple beaucoup plus facile pour des salariés de s'accoutumer à la présence d'orties dans le cadre de l'entreprise. De fait, ils vont s'y habituer progressivement pour finalement l'expérimenter chez eux. Les entreprises jouent un rôle de précurseurs et de vecteur de sensibilisation pour encourager des personnes à développer de nouveaux comportements mais aussi pour renforcer la sensibilisation aux enjeux de la conservation. »

Le comité de thèse

La thèse d'Hortense Serret, soutenue le 14 novembre 2014 au Muséum national d'Histoire naturelle (MNHN), a reçu les félicitations du jury. Elle a été réalisée au laboratoire CESCO (Centre des Sciences de la Conservation), sous la direction de Nathalie Machon et Philippe Clergeau et a bénéficié d'un co-encadrement de chercheurs de l'Université Paris I, Richard Raymond et Laurent Simon.



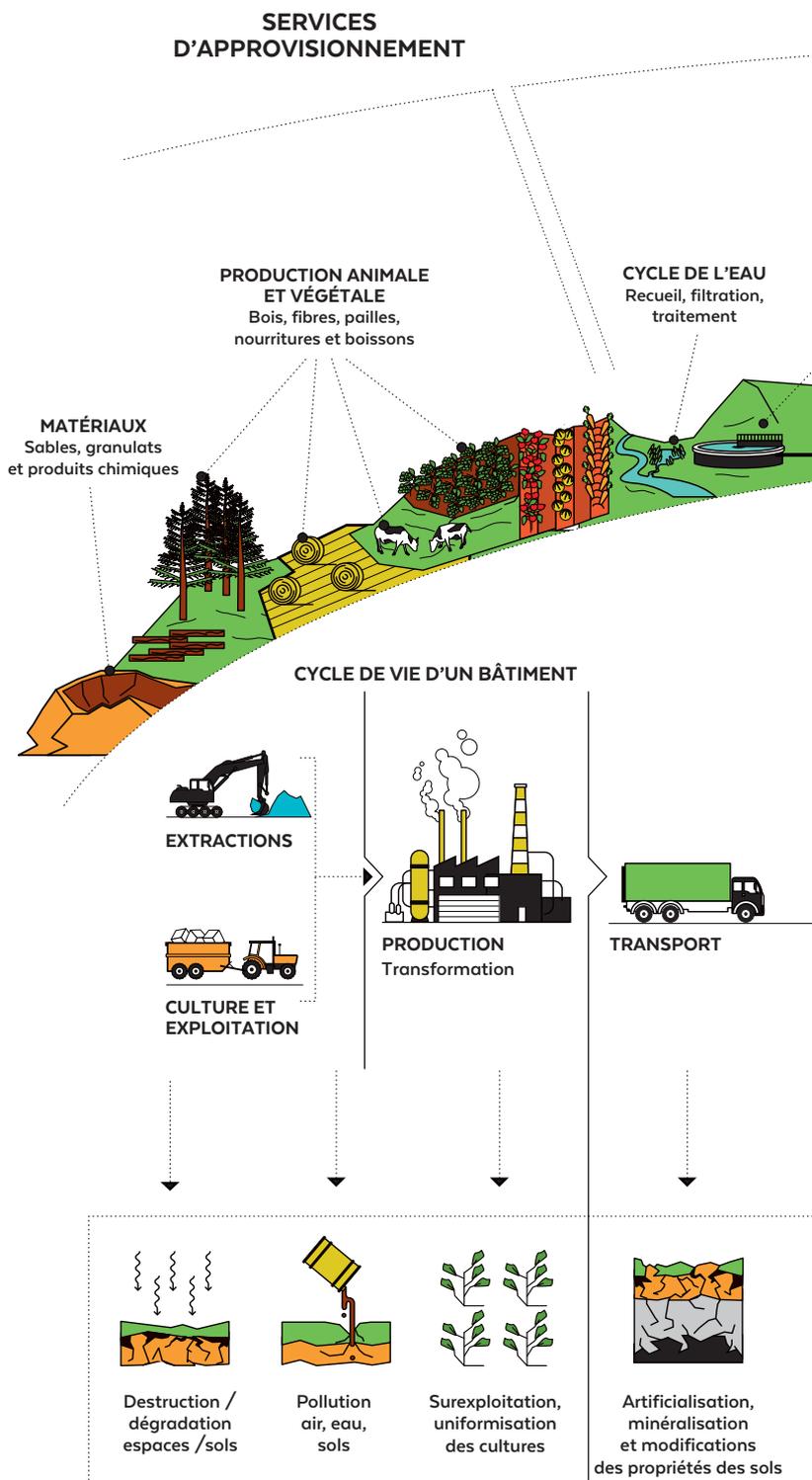


Dépendances et impacts de la chaîne de création de valeur du bâti

Gecina étend l'analyse de sa responsabilité sociétale d'entreprise sur toutes les composantes de sa chaîne de création de valeur en en identifiant les dépendances et en mesurant les impacts environnementaux, sociaux ou économiques directs, indirects ou induits, en particulier vis à vis de la biodiversité.

Les matériaux de construction par exemple, représentent des centaines de millions de tonnes de matières premières sollicitées chaque année pour la réalisation des infrastructures et des bâtiments. Extraites et exploitées aux quatre coins du monde, transformées et acheminées, immobilisées puis retraitées, ces ressources renouvelables ou non portent les impacts globaux d'un bâtiment sur la biodiversité, caractérisés par le terme « biodiversité grise » en écho à l'énergie grise (énergie nécessaire à la fabrication des matériaux).

Consciente que la préservation et la valorisation de la biodiversité dépendent également de la prise en compte de cette biodiversité grise, Gecina mesure l'empreinte environnementale de ses projets et plus particulièrement des matériaux les constituant en réalisant des analyses de cycle de vie (ACV).



D'après : Millenium Ecosystem Assessment
Natureparif/ Editions Victoires - Bâtir en favorisant la biodiversité - Economie et Biodiversité

DÉPENDANCES

**SERVICES DE RÉGULATION
SERVICES SUPPORT**

SERVICES CULTURELS

ASSIMILATION DES DÉCHETS
Phytoépuration, compostage

RÉGULATION DU CLIMAT
Evapotranspiration, lutte contre l'îlot de chaleur, stockage CO₂

RÉGULATION DÉPOLLUTION
Contrôle de l'érosion, régulation des inondations et catastrophes naturelles

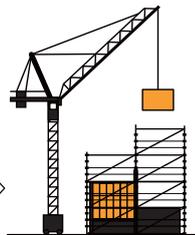
RÉGULATION DES INTERACTIONS BIOLOGIQUES
Pollinisation sols vivants

ESTHÉTIQUE-PAYSAGES
Lieux agréables, cadre de vie

BIOPHILIE
Concentration, motivation

**RÉCRÉATIF-CULTURE
TOURISME-SPIRITUEL**
lien social

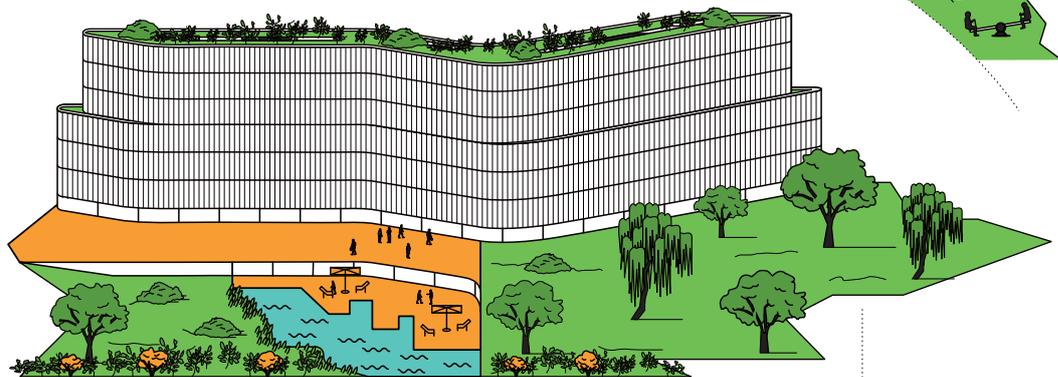
IMMEUBLE EN EXPLOITATION



CONSTRUCTION



DÉCONSTRUCTION



IMPACTS



Destruction des corridors écologiques, fragmentation et destruction des habitats



Emissions CO₂, déchets, eaux usées, particules fines



Introduction d'espèces allergènes, exotiques ou invasives

3

Biodiversité : partager une même vision des enjeux

Entretien avec Philippe Depoux, directeur général de Gecina

2012 marque un tournant pour Gecina avec la définition d'une stratégie dédiée à la biodiversité. Philippe Depoux, directeur général, revient sur les enjeux de ce thème majeur pour l'entreprise et le secteur de l'immobilier.

Pourquoi un tel engagement de Gecina en faveur de la biodiversité ?

« Aujourd'hui, il est clairement établi que le rythme d'exploitation des ressources naturelles renouvelables dépasse leur taux de régénération. Dans le même temps, les émissions de déchets excèdent les capacités d'assimilation et de recyclage des milieux dans lesquels ils sont rejetés. Les causes de ces phénomènes, menaçant directement la préservation de la diversité des espèces, sont parfaitement identifiées. Elles reposent en partie sur une densification des populations et une forte urbanisation. La ville contribue directement à l'artificialisation des sols et à la fragmentation des habitats des espèces végétales et animales.

.....
“ Nous sommes intimement liés aux enjeux de préservation de la biodiversité, tant au niveau de notre responsabilité sociétale que de la valorisation durable de nos actifs.”

Or notre activité, même si cela semble moins évident que pour d'autres filières comme l'industrie pharmaceutique ou cosmétique, dépend directement de la biodiversité à travers la qualité des espaces naturels qui entourent les lieux de vie, de travail ou encore de soin de notre patrimoine. Nous sommes donc intimement liés aux enjeux de sa préservation, tant au niveau de notre responsabilité sociétale que de la valorisation durable de nos actifs. »

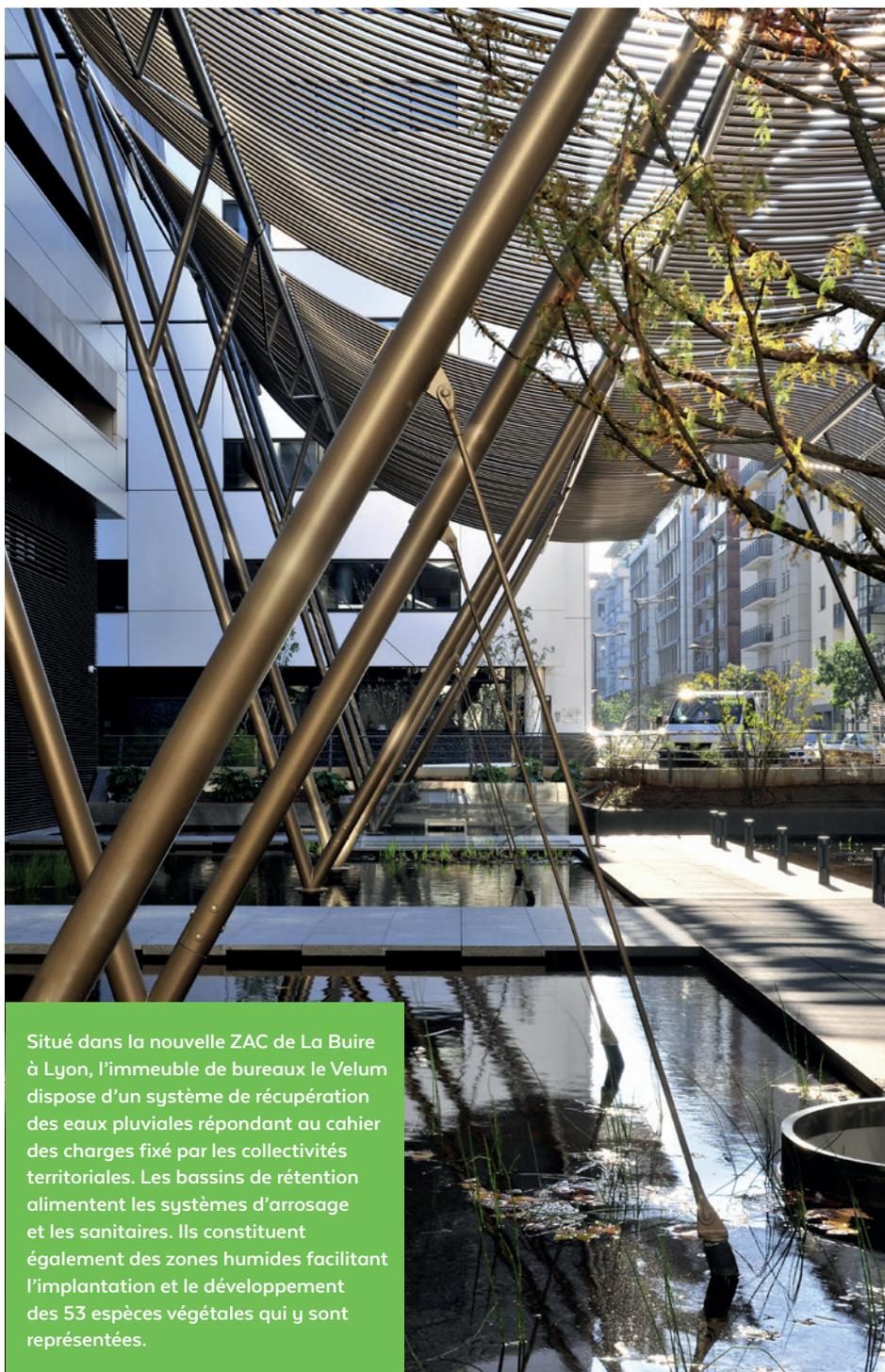


D'autres facteurs expliquent-ils cet engagement ?

.....

“ L'intégration de la biodiversité nous apparaît comme un élément significatif pour différencier notre offre. ”

« Deux facteurs confortent notre démarche, même s'ils n'ont pas été à l'origine de notre engagement. Le premier relève de l'évolution réglementaire qui oblige l'ensemble des collectivités territoriales, d'ici fin 2015, à intégrer au cœur de leurs documents d'urbanisme (PLU, SCOT...) des éléments de biodiversité. Le second repose sur l'ambition des collectivités elles-mêmes, souvent stimulée par l'influence d'acteurs dynamiques de la société civile locale. Le Plan biodiversité de la capitale, adopté le 15 novembre 2011 par le Conseil de Paris, est en cela caractéristique de l'intérêt porté par certaines villes sur ce thème. Ainsi, l'ensemble du secteur immobilier sera largement impacté par cette volonté politique affirmée, avec le risque pour certains projets de se voir refuser des permis de construire faute de conformité. En intégrant cette dimension depuis 2012, nous disposons indéniablement d'une certaine avance qui nous apporte aujourd'hui une forte légitimité auprès des décideurs publics. Gecina demeure une entreprise commerciale. L'intégration de la biodiversité nous apparaît comme un élément significatif pour différencier notre offre, en plaçant le bien-être de nos clients et notre responsabilité environnementale au centre de nos réflexions. »



Situé dans la nouvelle ZAC de La Buire à Lyon, l'immeuble de bureaux le Velum dispose d'un système de récupération des eaux pluviales répondant au cahier des charges fixé par les collectivités territoriales. Les bassins de rétention alimentent les systèmes d'arrosage et les sanitaires. Ils constituent également des zones humides facilitant l'implantation et le développement des 53 espèces végétales qui y sont représentées.

Comment cela se traduit-il concrètement dans les projets et les réalisations ?

« La biodiversité représente un des 17 enjeux de notre politique RSE. Elle dispose de ce titre de plans d'actions, d'objectifs et d'indicateurs de performance spécifiques. Pour renforcer notre engagement, nous avons défini en 2012 une stratégie biodiversité reconnue « Stratégie Nationale pour la Biodiversité » par le Ministère de l'Écologie. À travers elle, nous souhaitons élargir au thème du vivant, la notion d'immeuble responsable dans l'ensemble des nouveaux programmes que nous initions. Concernant le parc existant, notre objectif est de développer des actions

au cas par cas, répondant à des enjeux de biodiversité reconnus, et respectant des critères de performance économique. Il s'agit parfois de proposer des actions très simples comme des parcours pédagogiques qui sensibilisent nos locataires à une meilleure prise en compte de la biodiversité. Plus généralement, notre volonté est de capitaliser sur des actions efficaces en évitant toute approche gadget, bien souvent contre-productive. »

Pourquoi la notion de co-construction est-elle essentielle pour Gecina ?

« **Sans cette approche de coconstruction, la portée de notre engagement serait extrêmement limitée.** »

« La biodiversité recouvre de multiples dimensions : scientifique (la connaissance du vivant et des interactions entre les espèces), sociale (la prise en compte du bien-être) et économique (son impact sur la création de valeur pour l'entreprise et ses actionnaires). Il nous paraît essentiel

de nous entourer des expertises nécessaires pour identifier parfaitement les enjeux et apporter des réponses adaptées. Nous souhaitons intégrer l'ensemble des parties prenantes dans notre démarche afin de partager une même vision de l'état de lieux, des objectifs à atteindre et des actions à déployer conjointement. Cela implique aussi bien nos fournisseurs en amont, à travers l'écoconception de nos immeubles et le sourcing de matériaux éco-responsables, nos clients, ou encore les exploitants qui veillent à la bonne préservation de nos actifs existants. Sans cette approche de co-construction, la portée de notre engagement serait extrêmement limitée. »

Les collaborateurs sont-ils totalement impliqués dans cette stratégie ?

« **Le thème de la biodiversité demeure assez nouveau au sein de Gecina et son approche remet parfois en cause des pratiques existantes.** »

« Le thème de la biodiversité demeure assez nouveau au sein de Gecina et son approche remet parfois en cause des pratiques existantes. La réussite du déploiement de notre stratégie passe par la formation puis l'adhésion des collaborateurs aux enjeux que nous avons identifiés. De nombreuses fonctions sont concernées comme les chargés de programme, le marketing,

les équipes commerciales, les gestionnaires d'immeubles... soit tous les acteurs intervenant dans le cycle de création de valeur de notre patrimoine. Seule une mobilisation générale favorisera un déploiement performant de notre action. Je prendrais un exemple très simple. Si un collaborateur ne comprend pas pourquoi nous demandons à nos prestataires de tondre moins souvent la pelouse sur un programme dans le cadre d'une gestion différenciée, il sera incapable d'argumenter face aux remarques éventuelles d'un client. Si par contre il lui a été précisé le sens de notre démarche à travers une formation, il pourra plus facilement valoriser l'action de Gecina et son propre engagement. C'est le cercle vertueux de la prise de conscience de l'importance de la biodiversité que nous souhaitons développer auprès de nos équipes et bien évidemment de nos clients. »

La biodiversité a-t-elle un coût et qui la finance ?

« La question du coût relève d'un faux débat. Gecina est une foncière dynamique qui investit en permanence sur de nouveaux projets. Nous sommes convaincus que l'intégration de la dimension biodiversité contribue à valoriser nos investissements. Cela nous aide à nous rapprocher de nos clients en leur proposant des offres

toujours plus performantes en termes de confort et de bien-être, à répondre positivement aux enjeux proposés par les collectivités mais également à valoriser notre patrimoine à long terme. Nous nous positionnons stratégiquement sur des constructions et des systèmes d'exploitation plus responsables qui anticipent les attentes de demain. Si on analyse le coût de la végétalisation d'un toit d'un point de vue purement financier, à court terme, cela représente assurément un poste un peu supérieur à une étanchéité classique sous gravillons. Pourtant, les services rendus sont incomparables. Certaines études soulignent que ces toitures sont totalement rentabilisées au bout de 10 ans grâce à une meilleure isolation thermique et une étanchéité très efficace. De plus, elles atténuent l'effet d'îlot de chaleur en baissant localement la température extérieure, participent à la continuité des trames vertes et représentent également des réservoirs artificialisés qui contribuent au stockage des eaux pluviales, une approche essentielle quand les communes interdisent le rejet à l'égout des eaux de pluie. »

Comment associer les clients dans l'engagement de Gecina en faveur de la biodiversité, avec quels enjeux, et quelle création de valeur ?

« Les clients sont des parties prenantes directes de notre engagement en faveur de la biodiversité. Nous devons veiller à les associer totalement dans la démarche en tenant compte de leur niveau de maturité. Nous utilisons ainsi l'installation de ruches ou de nichoirs à oiseaux comme dispositifs pédagogiques. Ils favorisent la prise de conscience des interactions entre les espèces et les échanges avec nos équipes. À partir de là, nous pouvons les sensibiliser sur des notions plus complexes comme l'importance de

la restauration des écosystèmes et des services écosystémiques. Et les bénéfices pour nos clients sont réels. Des études académiques internationales mesurent l'impact de la biodiversité selon les différentes typologies d'actifs. Elles démontrent que la productivité augmente et l'absentéisme diminue dans des immeubles où les salariés ont accès à des espaces verts. Elles précisent également que les patients disposant de chambre avec une vue sur un jardin se rétablissent plus vite et avec moins de médicaments. Un nombre grandissant d'entreprises revendiquent un cadre de vie agréable pour leurs collaborateurs. En expliquant notre démarche, nous valorisons notre approche avec à la clé un réel bien-être pour leurs salariés qui se traduit en gain de productivité. »

Gecina copilote le nouveau groupe de travail « Bâtiment et Biodiversité ». Quel impact cela va-t-il avoir pour Gecina et plus globalement pour le secteur de l'immobilier ?

« Gecina est particulièrement fière de participer à ce groupe de travail lancé par le Plan Bâtiment Durable présidé par Philippe Pelletier. C'est à la fois une reconnaissance de l'ensemble du travail accompli, mais également, un précieux atout pour le travail demeurant à effectuer. Comme je le précisais précédemment, la notion de co-construction est primordiale dans les démarches de changement pouvant remettre profondément en cause les assises culturelles, sociales ou techniques dans un domaine donné. C'est seulement en associant les forces que nous pourrions parvenir à des résultats efficaces. Ensemble, en mêlant nos expériences et nos expertises, nous allons œuvrer collectivement pour les générations futures. Nous sommes conscients des enjeux et nous y répondrons avec engagement et humilité. Grâce

à la mise en place de ce groupe de travail soutenu par les pouvoirs publics, le thème de la biodiversité n'est plus discutable au sein de la filière. Il est devenu un enjeu pour tous les acteurs intervenant dans l'immobilier. La construction d'un bâtiment est un puzzle de produits construit par une mosaïque d'acteurs. Dans le paradigme précédent, le lien entre l'immeuble et son environnement se faisait par « branchements », sans appréciation approfondie des dépendances et des impacts. On venait se brancher sur un système de production d'énergie, on se branchait sur un système d'approvisionnement d'eau ou de collecte des déchets. L'immeuble se connectait sans mesurer ses impacts. Le fait de passer de la notion de branchement à une prise de conscience volontaire de notre responsabilité sociétale implique, par exemple, une préoccupation affirmée du cycle de vie des matériaux et une plus forte coordination des acteurs tout au long de notre chaîne de création de valeur. Des experts, qui ne se parlaient pas, vont devoir apprendre à développer des projets ensemble en garantissant, non plus des niveaux de performance souvent théoriques, mais des performances réelles en exploitation. À travers sa participation au groupe de travail Bâtiment et Biodiversité, Gecina va déployer toute son énergie pour favoriser l'avancement de ces processus, en s'appuyant sur sa connaissance de ce domaine. »

Repère



27 913 m²

soit la surface cumulée végétalisée (sol+bâti) des actifs neufs de Gecina, ce qui représente en moyenne 18,6% de la parcelle. (Chiffres 2013)

En savoir plus



Publié en 2010, le Livre blanc de la Biodiversité à Paris représente un élément fondateur de l'engagement d'une collectivité en faveur de la

préservation d'une faune et d'une flore variées. Associant une approche stratégique à de très nombreuses propositions d'actions concrètes (dont beaucoup ont été mises en œuvre depuis), cet ouvrage insiste en particulier sur la nécessité de sensibiliser, mobiliser voire former tous les acteurs concernés par la biodiversité (citoyens, professionnels privés en charge des espaces verts, architectes, urbanistes, paysagistes...).

L'essentiel

- Salariés, clients, prestataires... tous doivent être associés dans la démarche de Gecina à travers des actions de sensibilisation ou de formation.
- L'ensemble des nouveaux programmes de Gecina prend en compte la biodiversité.
- D'ici la fin 2015, tous les documents d'urbanisme produits par les collectivités territoriales intégreront des éléments de biodiversité avec un impact direct sur l'attribution des permis de construire.
- La formation du groupe de travail « Bâtiment & Biodiversité », initiée par le Plan Bâtiment Durable, rend ce thème indiscutable au sein de la filière immobilière.

4

Dates clés

Chronologie de l'engagement de Gecina

Découvrir

Expérimenter



2008

Création de la Fondation Gecina

2011

Lancement du plan biodiversité de la ville de Paris



2008

2009

2010

2011

2008/2009

- Hôtels à insectes.
- Soutien du programme « Pollinisateurs sauvages » mené par l'ONF et l'OPIE

2009

- Conception, réalisation, livraison de nombreuses créations de végétalisation

- Ruban végétal de l'immeuble Anthos, Newside, Velum, Beaugrenelle, Magistère (mur intérieur)



2011

Lancement des travaux sur l'évaluation de la valeur immatérielle d'un bâtiment

2011

Cartographie du patrimoine Gecina afin d'identifier les enjeux biodiversité



2011

Etude de la biodiversité du site d'Opio (06), du Club Méditerranée, et analyse de sa contribution à la création de valeur



- La Buire : Prix CAUE du Rhône pour l'aménagement urbain paysager du parc Jacob Kaplan

Structurer

Déployer

2012
Publication de la stratégie biodiversité de Gecina



2012

2012
Cofinancement des brochures "Biodiversité et Bâti" avec la LPO



2012
La stratégie biodiversité de Gecina obtient la reconnaissance Stratégie Nationale pour la Biodiversité (SNB) pour la période 2013-2015

2012
Installation de la première ruche au siège de Gecina dans le cadre de la démarche de siège exemplaire



2013
Création du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI) dont Gecina est membre fondateur



2013
Création du label BiodiverCity®

2013
Inauguration du toit végétalisé de Beaugrenelle



2013

2013
Gecina membre fondateur du Club Bâti et Biodiversité (U2B) créé par la LPO

2013
Signature de la Convention avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) et premiers audits



2013
Résidence Saint-Charles, premier immeuble résidentiel en France à obtenir le label Ecojardin



2014

2014
Gecina co-pilote du chantier « Bâtiment et Biodiversité » du Plan Bâtiment Durable

2014
Novembre : Le 55 Amsterdam à Paris 19^e, un des premiers immeubles labellisé BiodiverCity®



2014
Trophée France GBC pour la biodiversité

2014
Défense Ouest, premier immeuble de bureau en France à obtenir le label Ecojardin



2015 - 2016

2015
Réévaluation de la valeur immatérielle du patrimoine en intégrant des mesures avec l'occupant

2016
Livraison du 55 Amsterdam, premier projet intégrant toutes les dimensions de la stratégie biodiversité de Gecina

5

Intégrer les enjeux de la biodiversité

La publication du plan biodiversité de la ville de Paris a accéléré la prise de conscience de Gecina. Après plusieurs phases d'expérimentation d'une nouvelle approche comme lors de la conception du centre commercial Beaugrenelle, Gecina a choisi de consacrer à la biodiversité une stratégie dédiée.

Les grands projets naissent parfois de simples rencontres. Ce fut le cas en 2011 où Gecina prenant connaissance du plan lancé par la ville de Paris en faveur de la biodiversité, a souhaité rencontrer les experts du cabinet Gondwana à l'origine de son élaboration.

L'ambition de la ville de Paris comme catalyseur

Un des volets du document concernant les aménageurs (promoteurs, constructeurs, bailleurs, foncières...), a tout particulièrement suscité l'intérêt des équipes de Gecina. Il dévoile, sans caractère obligatoire dans un premier temps, les demandes d'une collectivité majeure en faveur de la préservation de la biodiversité urbaine comme le respect d'un minimum d'espaces verts pour toute nouvelle construction, l'intégration d'éléments de végétalisation mais aussi le recours à une gestion plus écologique de la nature en ville.

« En découvrant ce document témoigne Véronique Dham, fondatrice et présidente de Gondwana, les représentants de Gecina ont légitimement estimé

qu'il serait intéressant que nous nous rencontrions. Dans le même temps, avec 90% de son patrimoine en Ile-de-France, l'entreprise avait tout intérêt à être en phase avec les lignes définies par la Ville de Paris, notamment dans le cadre de l'obtention de futurs permis de construire. »



Véronique Dham, présidente fondatrice de Gondwana

Expérimentation à Beaugrenelle

Avant de s'engager plus avant, Gecina a choisi d'expérimenter une nouvelle approche de l'intégration de la biodiversité dans son patrimoine à travers une action très concrète. « Compte tenu de notre expertise, il nous a été demandé de tester notre méthodologie sur un programme emblématique, la construction du centre commercial Beaugrenelle. L'objectif était d'étudier le meilleur moyen d'intégrer des éléments du plan biodiversité de la ville de Paris, sans générer de coûts supplémentaires et surtout, compte tenu des impératifs de délais, sans remettre en question les projets de l'architecte et du paysagiste. Avec 7 000 m² de toiture végétalisée en jeu, le défi était relativement élevé. C'est justement cela qui nous a incités à nous lancer dans ce projet, explique Yves Dieulesaint, directeur RSE de Gecina. » (Projet à découvrir en page 24)

Une intégration progressive de la biodiversité

..... Si Beaugrenelle marque une étape majeure de l'engagement de Gecina, d'autres programmes soulignent l'intégration progressive des enjeux de la biodiversité urbaine. Au fil des années, ils témoignent d'une montée en puissance régulière de l'exigence liée d'abord à la définition des projets puis à leur exploitation.

“ Une montée en puissance régulière de l'exigence liée aux projets et à leur exploitation. ”



Intégrer la diversité végétale (Horizons, Boulogne-Billancourt)

Parmi les différentes opérations de végétalisation, celle de l'immeuble de bureaux Horizons livré en 2011 est particulièrement exemplaire. Le projet, réalisé par les Ateliers Jean Nouvel, a notamment obtenu le niveau HQE® « Très performant » en raison de sa parfaite intégration au quartier. Il dévoile quatre paysages diversifiés. Situé au pied de la tour, le « paysage du nouveau parc » s'inscrit dans l'esprit de la végétation environnante. Au cinquième étage se trouve un jardin suspendu, « le « paysage du coteau », venant rappeler les versants de Meudon et de Sèvres. Sept niveaux plus haut, au 13^e étage particulièrement exposé aux éléments, se dresse le « paysage venteux » rappelant les bocages avec ses haies brise-vent. Enfin, culmine au sommet de l'édifice le « paysage intérieur » venant relier l'immeuble et l'horizon dégagé des toits parisiens. L'originalité de la démarche tient dans la volonté de favoriser la biodiversité en veillant à maintenir une continuité avec les espaces verts présents aux alentours. Au total, 68 espèces végétales différentes ont été plantées dans les différents paysages de l'immeuble. Elles constituent des continuités écologiques avec les éléments de trame verte voisins comme le parc de Billancourt ou la forêt domaniale de Meudon. En parallèle, des strates arborées, arbustives et herbacées ont été aménagées afin de participer à la création d'habitats pour les espèces animales locales. Cela s'est traduit par la plantation de 78 arbres sur le site.



Intégrer la biodiversité comme élément de bien-être (Newside, La Garenne-Colombes)

Avec 35% d'espaces verts couvrant la parcelle, soit une surface totale de 1 850 m², Newside, livré en 2011, élargit encore l'ambition de Gecina en termes de biodiversité. Cet immeuble, dessiné par le cabinet d'architecture Valode & Pistre, est le premier en France à disposer d'une triple certification (HQE®, BREEAM, LEED). Au-delà de ses performances énergétiques, ses vastes ouvertures sur des éléments naturels et une lumière généreuse renforcent le confort et le bien-être des salariés de Technip installés dans le bâtiment. L'intégration de détails comme un mur végétal visible depuis les salles de réunion situées au niveau -1 participent à ce sentiment. Les espaces verts, qui couvrent 60% des surfaces non construites, bénéficient d'une gestion écologique marquant là aussi une avancée



sensible. Elle s'appuie sur des actions comme le paillage des sols limitant l'évaporation de l'eau ou la récolte des eaux claires et leur stockage dans une bache de récupération des eaux pluviales alimentant en priorité le réseau d'arrosage.

Intégrer la biodiversité à l'échelle d'un quartier (Velum, quartier de La Buire à Lyon)

Le réaménagement du quartier de La Buire situé en plein secteur de La Part-Dieu (second quartier d'affaires de France après La Défense), prouve l'impact de l'ambition d'une métropole sur les engagements architecturaux des aménageurs. Il témoigne aussi de l'intégration par Gecina de nombreuses bonnes pratiques favorisant la biodiversité urbaine. Ce projet, lancé par le Grand Lyon au début des années 2000, a dès son origine affirmé sa volonté d'offrir aux nouvelles entreprises et aux nouveaux habitants des lieux de travail et de vie agréables et beaux. Cela, à travers une ville qui séduise autant par l'audace de son architecture que par la place accordée aux espaces verts. En confiant le projet du Velum à l'architecte Franck Hammoutène, Gecina a donc insisté sur ces deux dimensions. Aujourd'hui, cet immeuble livré en 2013 dévoile de majestueux jardins suspendus et un jardin d'ombre au cœur de l'îlot. Ces éléments de végétalisation contribuent à valoriser le capital image du bâtiment auprès de ses usagers et des habitants du quartier. Au total, 53 espèces végétales différentes ont été plantées. Pour limiter les impacts sur les ressources naturelles, les jardins sont équipés de bassins destinés à retenir les eaux pluviales. Ils servent pour l'arrosage et les sanitaires. Ils constituent également des zones humides parfaitement adaptées au développement d'espèces végétales inféodées à ces milieux.

Parc Jacob-Kaplan, quartier de La Buire à Lyon (paysagiste : Raphia). Prix CAUE du Rhône 2008 « Aménagement urbain paysagé ». Prix spécial du public lors de la première édition du Grand Prix de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'environnement du Rhône.



Définition de la stratégie biodiversité de Gecina

Horizons, Newside, Velum... la multiplication des opérations de végétalisation de nouveaux programmes et le retour d'expérience positif obtenu sur le projet Beaugrenelle ont conduit Gecina à inscrire son action dans une stratégie dédiée à la biodiversité. Pour l'élaborer, elle s'est appuyée sur une démarche menée par le cabinet Gondwana.

Cartographier le patrimoine : cette première étape avait pour objectif d'évaluer le positionnement du patrimoine (259 bâtiments répertoriés) face à des zones intéressantes en termes de biodiversité. Résultat : 50% des immeubles évalués se trouvaient à proximité directe de ce type de sites à l'image du centre commercial Beaugrenelle au cœur d'un corridor écologique d'intérêt national.

Auditer pour identifier les impacts : la phase d'audit a analysé en détail les impacts du patrimoine de Gecina (positifs et négatifs) sur la biodiversité, aussi bien au niveau de l'architecture, des matériaux utilisés, de l'aménagement des espaces verts et de leur mode de gestion que de la composition de la palette végétale. Cette campagne d'audit (9 immeubles sélectionnés dont 2 bâtiments résidentiels, 5 bâtiments de bureaux et 2 bâtiments de santé) a facilité l'identification des dépendances du patrimoine à la biodiversité et aux services écosystémiques. Les informations recueillies par Gondwana ont ensuite servi à établir des premières préconisations comme privilégier des façades

..... moins lisses (favorisant l'implantation de la faune ou de la flore), développer des toitures végétalisées disposant d'une palette végétale plus diversifiée, minimiser les pollutions lumineuses ou limiter l'utilisation de revêtements totalement imperméables contribuant à l'artificialisation des sols.

“ **Identifier les dépendances du patrimoine face à la biodiversité et aux services écosystémiques.** ”

Rencontrer les parties prenantes : en parallèle de la phase d'audit, des entretiens ont été menés avec des parties prenantes internes (présidence, direction générale, Fondation d'Entreprise Gecina...) et externes (clients, fournisseurs, collectivités locales, associations, scientifiques, organismes certificateurs...). L'objectif était de connaître le regard qu'ils portaient sur la biodiversité et de recueillir leurs recommandations sur les moyens de mieux la prendre en compte. L'ensemble de ces travaux ont mis en lumière quatre enjeux biodiversité pour Gecina :

- Enjeu n°1 : l'intégration de la biodiversité répond aux attentes sociétales en matière de nature en ville.
- Enjeu n°2 : cette approche favorise l'anticipation de nouveaux dispositifs réglementaires en matière de biodiversité.
- Enjeu n°3 : la réussite de l'intégration de la biodiversité passe par la capacité de Gecina à mobiliser ses partenaires et les experts de ce domaine qui ensemble, pourront élaborer des offres innovantes.
- Enjeu n°4 : pour être efficace, l'engagement doit être structuré puis déployé largement sur l'ensemble du patrimoine en fonction des opportunités.

Élaboration de la stratégie biodiversité de Gecina

.....

Cette « immersion » dans le patrimoine de Gecina et l'échange fructueux avec les parties prenantes, ont constitué une source essentielle d'inspiration pour la définition de la stratégie biodiversité de Gecina. Aux quatre enjeux, la nouvelle stratégie répond par trois axes et 10 engagements (lire l'encadré page 23). Le premier axe s'appuie sur l'entreprise, le second vise le patrimoine et le troisième concerne les parties prenantes. Pour renforcer l'évaluation de la démarche, des indicateurs de suivi de la performance biodiversité des bâtiments ont été élaborés. Ils facilitent la comparaison entre différents immeubles et inscrivent l'approche de Gecina dans une démarche d'amélioration continue. La stratégie biodiversité de l'entreprise est opérationnelle depuis 2012. Elle bénéficie de la reconnaissance SNB (Stratégie Nationale pour la Biodiversité) délivrée par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie pour la période 2013-2015. Chaque année, un rapport est établi afin d'évaluer les principales avancées, engagement par engagement.

Stratégie biodiversité de Gecina

3 axes, 10 engagements

Axe 1 - L'entreprise

Inscrire la biodiversité en tant que valeur essentielle de la démarche responsable de l'entreprise.

1. Intégrer la biodiversité dans le **système de management responsable** de Gecina.
2. Développer une **culture interne** de la biodiversité.
3. **Afficher l'engagement** de Gecina en matière de biodiversité.

Axe 2 - Le patrimoine

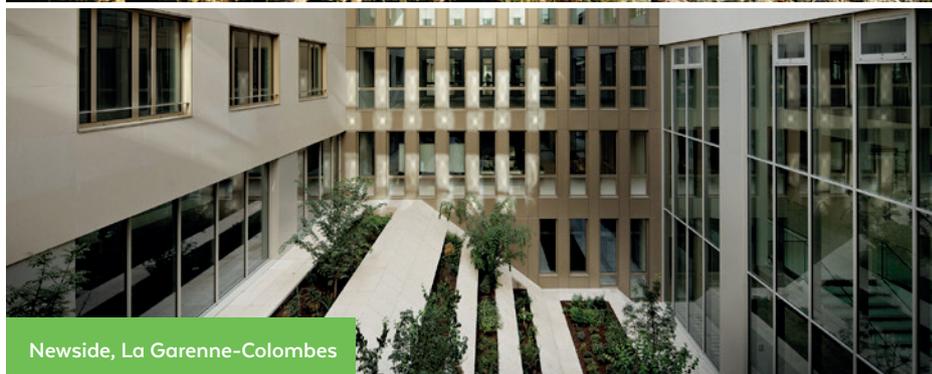
Développer et mettre en œuvre des solutions innovantes pour maîtriser l'empreinte biodiversité du patrimoine de Gecina.

4. Réaliser un **diagnostic écologique** sur les sites à forts enjeux en matière de biodiversité.
5. Intégrer la biodiversité dans la phase de **conception / construction**.
6. Intégrer la biodiversité dans la phase d'**exploitation**.
7. Intégrer la biodiversité dans la phase de **rénovation**.

Axe 3 - Les parties prenantes

Collaborer avec l'ensemble des parties prenantes de Gecina pour préserver et enrichir la biodiversité.

8. **Sensibiliser les locataires et usagers** à la biodiversité et répondre à leurs attentes en la matière.
9. **Associer les partenaires** de Gecina dans la prise en compte de la biodiversité.
10. **Collaborer avec les acteurs** de la biodiversité.



Newsid, La Garenne-Colombes



Le projet Garden Ouest, à Montigny-le-Bretonneux (78) a travaillé sur l'intégration des bâtiments dans leur environnement direct

L'essentiel

Engagement reconnu



STRATÉGIE NATIONALE POUR LA BIODIVERSITÉ

La stratégie biodiversité de Gecina a obtenu la reconnaissance SNB (Stratégie Nationale Biodiversité) pour la période 2013-2015.

En découvrant le plan biodiversité pour la ville de Paris, Gecina identifie immédiatement le thème de la biodiversité comme majeur pour les grandes collectivités et comprend que son intégration représente à la fois une réponse à un enjeu sociétal mais également un élément de différenciation stratégique.

Depuis le milieu des années 2000, Gecina intègre progressivement des éléments favorables à la biodiversité au cœur de ses opérations de construction à travers des programmes emblématiques comme Horizons (Boulogne-Billancourt), Newsid (La Garenne Colombes) ou Velum (Lyon).

L'élaboration de la stratégie biodiversité de Gecina s'est appuyée sur un important travail d'audit du patrimoine et d'échanges avec les principales parties prenantes. Cet outil donne un cadre fort à l'engagement de l'entreprise.

Le centre Beaugrenelle, un îlot de biodiversité en plein Paris

Conçu avant la définition de sa stratégie biodiversité, le centre commercial Beaugrenelle* reflète l'ambition de Gecina de favoriser le développement de la biodiversité urbaine dans ses nouveaux projets.

Le nouveau centre commercial Beaugrenelle imaginé par le cabinet d'architecture Valode et Pistre a su transformer une contrainte réglementaire en atout biodiversité. Depuis 2004, la ville de Paris a introduit dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), un coefficient de biotope (ou végétalisation des constructions dans la ville). Il impose aux aménageurs, pour toute nouvelle construction, de végétaliser des surfaces supplémentaires soit en pleine terre, soit à travers des toitures terrasses plantées ou des murs végétalisés. En effet, Paris dispose avec 3 000 hectares d'espaces plantés – soit 5,8 m² par habitant sans intégrer les bois de Boulogne et de Vincennes – d'une surface assez faible comparée aux autres grandes métropoles européennes. La moyenne est ainsi de 36 m² pour Amsterdam, 45 m² pour Londres voire même de 321 m² pour Rome. Avec 7 000 m² de terrasse végétalisée, la plus grande de Paris, Beaugrenelle répond totalement à ce cahier des charges. La surface représente même 10% des objectifs de végétalisation de toiture fixés par la capitale pour 2020, à 7 hectares.

Viser une biodiversité positive

..... “ Le centre Beaugrenelle, objectif : biodiversité positive. ”

Dès le lancement du projet, Gecina a souhaité que le site de Beaugrenelle soit particulièrement favorable à la biodiversité. Et Stéphane Carpier, Directeur technique Gecina, de préciser : « Il ne s'agissait pas seulement, sur ce toit, de faire vivre les espèces que nous avons installées, mais d'en faire un milieu suffisamment hospitalier pour que d'autres variétés viennent coloniser au maximum cet espace en visant clairement une biodiversité positive. »

Une amélioration en cours de projet

À la demande de Gecina, le cabinet Gondwana a proposé en 2011, alors que le projet était déjà lancé, des pistes favorisant une meilleure prise en compte des enjeux biodiversité propres au site mais également à l'environnement dans lequel il s'inscrivait. En effet, le centre Beaugrenelle se trouve au bord de la Seine, corridor écologique d'importance nationale, mais également à proximité immédiate du parc Javel André Citroën, du Champ-de-Mars et de plusieurs grandes allées plantées. Les recommandations de Gondwana ont ainsi porté sur le développement d'une flore locale et diversifiée, des actions en faveur de l'avifaune et des insectes pollinisateurs avec pour objectif la restauration d'un écosystème suffisamment riche pour attirer l'ensemble de la chaîne alimentaire. Après une concertation avec le paysagiste, l'agence Raphia, il a été décidé d'améliorer la palette végétale du projet, jusque-là limitée à des graminées, en intégrant des plantes mellifères (montant en fleurs) favorables aux insectes pollinisateurs. Afin de faciliter la reproduction et la recolonisation des plantes à fleurs dans le quartier, 6 ruches ont été installées. L'opération a parfaitement fonctionné car en à peine quelques mois de nouvelles variétés sont apparues sur les toits comme des roses trémières ou des coquelicots. Des abris à insectes ont également été installés pour accélérer la colonisation des insectes pollinisateurs. Les résultats dépassent les espérances puisque les jardiniers du Parc André Citroën, situé pourtant à plus d'un kilomètre, constatent une forte croissance du nombre d'abeilles depuis la mise en place de la toiture-terrasse végétalisée.

* Immeuble cédé par Gecina en 2014.

Une prise en compte des oiseaux

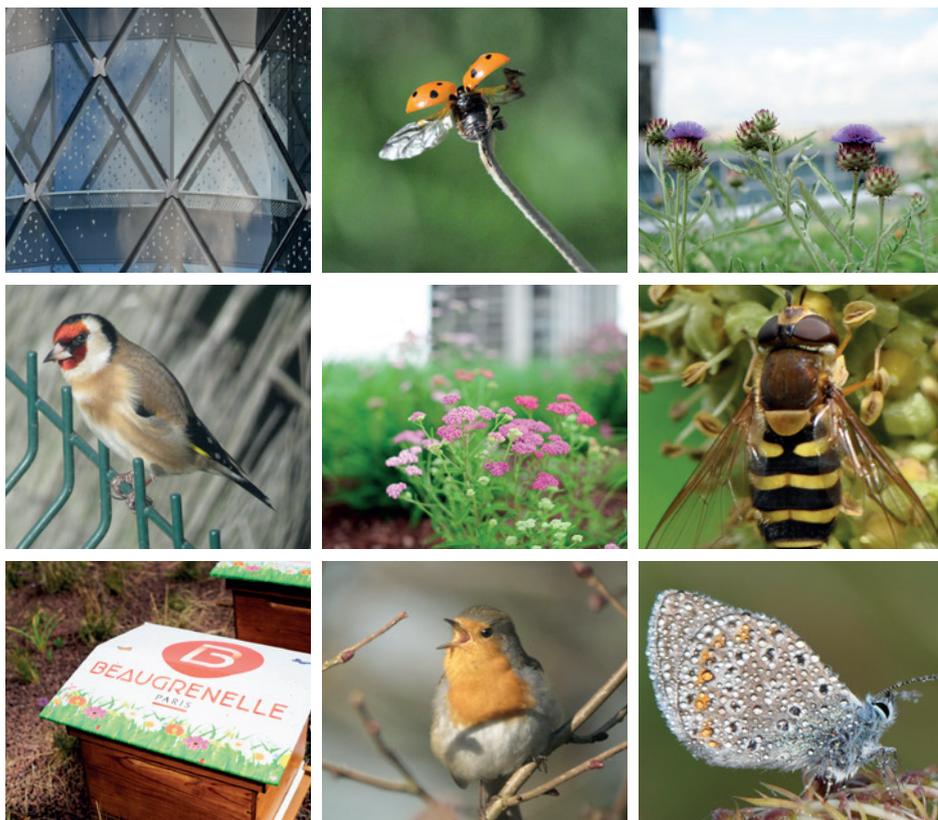
De par sa situation en bord de Seine, le centre Beaugrenelle est particulièrement accueillant pour les oiseaux. Outre l'installation de nichoirs, un travail mené conjointement entre la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) et Gondwana, a contribué à ce que l'enveloppe des bâtiments ne nuise pas aux espèces. Les vastes surfaces vitrées disposent de sérigraphies en losange destinées à attirer la vigilance des oiseaux qui pourrait être trompée par la transparence des façades.

Un jardin partagé pour les habitants du quartier

Si une grande partie des toits du centre Beaugrenelle demeure inaccessible, en particulier pour préserver les espaces et la tranquillité de la faune mais aussi celle des riverains, 700 m² ont été dédiés à la création de jardins partagés. Géré par l'association Espaces, encourageant l'insertion par l'écologie urbaine, ce lieu est parfaitement adapté à la sensibilisation de groupes scolaires ou d'habitants du quartier aux enjeux de la biodiversité. Ils peuvent participer à l'entretien des plantes potagères ou des fleurs.

Une gestion écologique des espaces verts

L'intégration des enjeux de la biodiversité impacte directement la gestion des espaces verts du centre Beaugrenelle. Comme c'est le cas dorénavant dans l'ensemble du patrimoine de Gecina, l'usage des produits phytosanitaires a été proscrit dès le lancement du projet. Le principe d'entretien repose sur une approche libre et maîtrisée. Une seule fauche est programmée chaque année. Cette approche favorise une évolution naturelle des paysages en fonction du rythme des saisons. Pour les habitants et les salariés des tours de grande hauteur voisines, cette vue plongeante sur un jardin suspendu est indéniablement un facteur de bien-être, conférant une valeur immatérielle au bâtiment.



Chiffres clés



7 000 m²
de toiture végétalisée



40 000
végétaux plantés



6
ruches installées



700 m²
de jardin partagé



1
seule fauche par an



Avec 7 000 m², Beaugrenelle dispose de la plus grande toiture végétalisée de Paris, et s'intègre dans la trame verte et bleue de la capitale.





Ecologie : les nouvelles perspectives de la nature en ville

Rencontre avec Olivier Lemoine,
ingénieur écologue chez Elan

Olivier Lemoine a été l'un des acteurs à l'origine de la création du label BiodiverCity® porté par le CIBI. À travers cette interview, il revient sur les enjeux de ce nouveau référentiel et sa vision de l'évolution de son métier d'écologue.



Dans quelle dimension de la nature en ville s'inscrit le label BiodiverCity® ?

La reconquête de la « nature en ville » repose sur trois leviers d'actions. Le premier et le plus important vise à renforcer des réservoirs de nature à travers le maintien de parcs et jardins sauvages, la reconquête d'espaces de nature urbaine et la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts, utilisant par exemple moins de pesticides. Cette approche est progressivement mise en œuvre depuis trente ans par des collectivités. Le second axe relève des trames vertes et bleues (TVB), c'est-à-dire une approche urbanistique favorisant la connexion des réservoirs de nature à grande échelle et visant ainsi à faire pénétrer la « périurbanité » environnante au cœur des villes. Ce sujet, beaucoup plus récent, concernera de plus en plus les documents d'urbanisme comme les SCOT et les PLU. BiodiverCity® intervient sur une troisième approche urbaine jusqu'alors négligée, la nature dans l'îlot bâti, les milieux peuvent y être moins riches, mais on parle ici des endroits où les personnes se trouvent et où elles vivent au quotidien (logements, bureaux, commerces...), leur nature de proximité. Jusqu'à présent, l'approche se résumait à considérer que ces zones étaient de l'anti-nature puisque bâties. Cependant, elles possèdent des

toits importants, des façades complexes, des cours, des balcons, des pieds d'immeubles où l'on peut envisager un peu de nature qui ne soit pas uniquement du jardin. Le label BiodiverCity® traite au final de relation restaurée entre les urbains et de nature ordinaire de proximité. Le documentaire « *Naturapolis, New York la révolution verte* », coproduit par Arte, souligne à quel point de grandes villes contemporaines se réorientent vers cette approche de la nature en ville. Considérée comme dépassée il y a encore quelques années, la nature devient un élément de la ville « branchée » du XXI^e siècle. Si les bâtiments de demain suivent cette tendance, les foncières auront tout intérêt à être prêtes, ne serait-ce que pour une question de demande sociale et donc d'obsolescence de leur patrimoine. »

Qu'apporte le label BiodiverCity® ?

« Du point de vue de l'écologue, le label est le premier outil qui favorise l'introduction des questions de biodiversité dans l'acte de concevoir et construire en particulier, et dans l'immobilier en général. La démarche de labellisation a deux aspects. Le premier, technique, propose un référentiel pour accompagner le traitement de cette question. Le second est tourné vers la reconnaissance. L'outil mesure le degré d'engagement du maître d'ouvrage, ce qui facilite la valorisation des opérations qui auront pris en compte le thème de la biodiversité. »

.....
“ En ville, les écologues travaillent sur la relation entre les humains et la nature là où ils vivent. ”

En quoi BiodiverCity® est-il impactant pour les professionnels de la construction et le grand public ?

« Le référentiel donne du contenu technique à un sujet qui a une forte résonance sociale. Le label change, par exemple, le regard sur le lot « espaces verts » qui dans le bâtiment a été souvent dévalorisé et réduit à sa simple expression comme un thème secondaire et négligé des VRD. Le sujet est pourtant extrêmement valorisant car il fait référence au bien-être des usagers de l'immeuble. Le référentiel explique et programme ces sujets. Le label parle à l'architecte d'écologie concrète et d'aménités environnementales très positives. Il offre une grille de dialogue. Il rend parfaitement visible les enjeux de la biodiversité et l'approche qu'il faut en avoir. Et surtout, il offre cette visibilité à des moments où les projets ne sont pas encore sortis de terre. C'est un moyen de donner des clés de lecture à des personnes qui ne sont pas expertes dans le domaine. Avant BiodiverCity®, lorsque l'on parlait de biodiversité, les professionnels de l'immobilier réalisaient généralement un seul équipement, une ruche ou un mur végétalisé. Le référentiel traite de tous les sujets, de tous les points de vue. Il invite à choisir un « parti biodiversité ». Il redonne une place à l'architecte-paysagiste. Le label prend la démarche dans son ensemble à travers une logique de cohésion. Il oblige différents métiers à se parler, à développer des interactions entre les acteurs du bâtiment, qu'il s'agisse de maîtres d'ouvrage, de maîtres d'œuvre, ou des futurs exploitants de l'immeuble.

Pourquoi avoir sollicité Gecina dans le cadre de ce projet ?

« J'ai entendu parler de Gecina pour la première fois grâce à leur Fondation. Dans le cadre de mes recherches sur les hôtels à insectes, j'ai découvert un projet réalisé par une association reconnue (l'OPIE) sur lequel figurait une plaque où était écrit "Financé par le Fondation Gecina". Nous étions en 2008. En tant qu'écologue dans l'immobilier, je me suis dit qu'il fallait forcément rencontrer des personnes qui finançaient ce type d'actions. Gecina est un acteur historique de cet engagement en faveur de la biodiversité. Et dès le départ, ses collaborateurs ont tenu à croiser leurs connaissances avec celles d'autres entreprises du secteur engagées sur ce sujet. C'est ainsi que nous nous sommes rapprochés pour créer le label. Le CIBI, qui porte aujourd'hui BiodiverCity®, s'inscrit totalement dans cette ambition collective. Sa vocation est de mobiliser les acteurs du bâtiment sur des approches innovantes liées à la biodiversité en ville en se fondant sur son label comme finalité. Nous ne prétendons pas ensemble sauver la grande nature sur la planète. Notre ambition est modestement d'offrir aux urbains, une qualité de vie en ville grâce à la proximité avec le vivant, la flore, la faune, les saisons, depuis leurs portes et leurs fenêtres. »



Quelle est votre perception de l'évolution du métier d'écologue ?

« Ce métier est relativement ancien puisqu'il existe depuis 1979 en France, avec la création de l'Association Fédérative Interprofessionnelle des Ecologues (AFIE). La nouveauté relève surtout au fait que les écologues s'intéressent aussi à la ville. Et s'il est nouveau pour notre profession de parler de nature en ville, il l'est encore plus d'évoquer la biodiversité dans l'acte de construire. Mais le métier d'écologue reste un métier neuf qui sait adapter ses connaissances du vivant, des facteurs de développement de la faune, de la flore et sa pensée systémique du site et du projet. Des chercheurs en écologie ont travaillé sur les villes comme écosystèmes. Dans la construction les écologues travaillent surtout à préparer la relation entre les hommes et la nature, là où ils vivent. Nous nous trouvons donc désormais au cœur de la ville en développant des missions avec des architectes, des architectes-paysagistes, des naturalistes, des animateurs-nature. Nous avons de fait une certaine vocation à animer la transversalité de cette nouvelle thématique. »

Comment se traduit cette évolution au quotidien ?

« Auparavant, nous étions plus proches des habitats naturels et des écosystèmes résilients (auto-organisés / sauvages). Dans l'immobilier, nous intervenons sur de petits écosystèmes néo-naturels composés de terrasses, de murs ou de jardins. Le métier d'écologue en ville se rapproche de celui de jardinier. Nous apportons une nouvelle perception des espaces verts. Il ne s'agit pas seulement d'effectuer de la préparation des substrats ou des plantes mais il est essentiel de penser aux façades, à la faune, à l'usage des bâtiments comme par exemple les services culturels rendus par la nature. Nous envisageons surtout la façon dont les futurs usagers seront confrontés au vivant, à quel endroit leurs enfants pourront voir pousser des plantes, où observeront leurs premières grenouilles. Nous intervenons ici davantage dans l'interface entre l'homme et la nature.

.....
“ Plus la question de la relation entre l'homme et la nature sera présente, plus la fonction d'écologue sera importante. ”

Qu'apporte un écologue sur un nouveau projet ?

« La première chose que nous effectuons est de réaliser une étude de site, c'est-à-dire d'observer ce qu'il y a autour, car c'est de cela dont tout partira. Nous attachons également une attention particulière au climat et aux conditions locales. Il est difficile de proposer le même projet à Marseille ou à Nantes qu'à Paris. Puis nous nous intéressons au programme. Nous appliquons dans les projets les règles de l'écologie scientifique et la connaissance des biotopes. Nous réintroduisons des phénomènes comme la saisonnalité avec des immeubles qui montrent le rythme des saisons. Nous nous intéressons même aux espèces qui pourraient être nuisibles pour les futurs usagers. Ces points, évidents pour nous, le sont beaucoup moins pour des architectes ou des paysagistes, ce qui fonde toute la richesse de nos relations. Le métier d'écologue est promis à un bel avenir selon moi pour la simple raison que les gens ne connaissent pas l'écologie scientifique et la manière dont la nature la plus ordinaire fonctionne. Plus la question de la relation entre l'homme et la nature sera présente, plus la fonction d'écologue sera importante. »

Cas pratique, un écologue en ville

.....

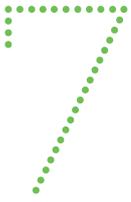
Dans une récente opération de rénovation à Paris d'une résidence R+5 comportant un nombre important de logements sur une vaste cour intérieure, Olivier Lemoine a sensibilisé le maître d'ouvrage et son maître d'œuvre aux aménités écologiques en prenant un exemple concret. Un couple de merles noirs (*Turdus merula*) nichait au milieu de la cour principale dotée d'un vieux charme et d'un petit jardinet. Le merle, espèce territoriale et commune, possède un des plus beaux chants sifflés et harmonieux, de mars à septembre. Son chant le matin et le soir était particulièrement perceptible par la totalité des habitants de la cour. Il a ainsi mis en évidence qu'il serait intéressant de conserver ce merle, mais que cela avait une conséquence directe sur les choix à effectuer. Ainsi, pour maintenir la présence de cet oiseau, il lui fallait un arbre, un petit jardin, une petite pelouse, des vers de terre... L'objectif initial, un peu hédoniste, s'est au fil des échanges transformé en objectif « biodiversité » du nouveau programme, avec une réelle ouverture sur les enjeux de la nature en ville pour les habitants de l'immeuble.



Le label BiodiverCity® s'appuie sur un étiquetage valorisant instantanément les atouts biodiversité d'un bâtiment. Quatre critères sont évalués et donnent lieu à un niveau de performance allant de A à E (niveau le plus bas). Pour bénéficier du label, un projet doit obtenir au minimum un A et aucune note E ou D. Le niveau "Excellent" est réservé aux projets obtenant au moins trois A et toujours aucun E ou D. Le processus de labellisation est obligatoirement encadré par un écologue accrédité par le CIBI qui évaluera la conformité de l'approche. Le rapport d'évaluation, une fois terminé, sera lui-même contrôlé par un auditeur indépendant, Deloitte, dont le rapport d'audit sera transmis au conseil d'administration du CIBI, seul habilité à délivrer la certification BiodiverCity®.

BiodiverCity® : Donner une nouvelle impulsion à la filière

Dès son engagement initial, Gecina a perçu la nécessité d'inscrire son action dans une dynamique collective pour contribuer à faire évoluer les comportements. Illustration avec le Conseil International Biodiversité & Immobilier (CIBI) dont elle est l'un des membres fondateurs. Le but de cette organisation est de promouvoir la biodiversité urbaine dans le secteur de la construction et de l'immobilier, tout en contribuant à sensibiliser le grand public. Elle est composée de six collèges, chacun piloté par un administrateur fondateur : aménageurs, promoteurs, constructeurs (Bouygues Construction) ; associations en lien avec la biodiversité (LPO) ; collectivités et institutions publiques (Caisse des dépôts) ; investisseurs et foncières, bailleurs (Gecina) ; ingénierie, architecture et entreprises de procédés et de services liés à la biodiversité (Les Jardins de Gally et Elan) ; utilisateurs et gestionnaires de bâtiments (Bolloré Logistics). Pour favoriser et valoriser l'intégration de la biodiversité dans les projets auprès de l'ensemble des acteurs de la filière, le CIBI a développé le label BiodiverCity®. Tout comme une étiquette énergétique, il évalue et affiche la performance écologique des bâtiments. Au-delà de la biodiversité qualitative d'un bâtiment c'est un outil valorisant l'ambition de la démarche et l'ensemble des facettes qu'elle a pu prendre (engagement des acteurs, pertinence des partis pris en fonction des caractéristiques du site, potentiel biologique de l'opération, services écologiques rendus par la biodiversité aux usagers ou aux riverains comme les vues, les sons de la nature et les valeurs culturelles...). Le 55 Amsterdam, un immeuble de bureaux haussmannien situé dans le 8^e arrondissement de Paris en cours de rénovation, est le premier actif de Gecina ayant reçu le label BiodiverCity® parmi sept projets pilotes inscrits dans ce cycle de labellisation. « *Tous nos nouveaux programmes intégreront désormais BiodiverCity®* » précise Stéphane Carpier.



Agir ensemble : une Fondation d'Entreprise au service de la biodiversité

Tout au long de l'année, Gecina s'engage sur le terrain en faveur de la biodiversité aux côtés d'associations ou d'organismes nationaux. De nombreuses actions reposent sur l'implication personnelle de collaborateurs, en particulier à travers la Fondation d'Entreprise Gecina.



En septembre 2014, dans le cadre d'une action soutenue par la Fondation d'Entreprise Gecina, une douzaine de collaborateurs se sont rendus sur Lilleau des Niges, principale réserve ornithologique de l'île de Ré, gérée par la LPO.

Gecina soutient des projets liés à la biodiversité depuis de nombreuses années et a, aujourd'hui, défini un cadre déterminé à son action selon deux enjeux précis. Si le thème concerne le patrimoine de Gecina, les projets sont pris en charge par l'entreprise. S'il s'agit de questions d'intérêt général, les actions sont financées par sa Fondation d'Entreprise.

La Fondation d'Entreprise Gecina

.....
“ La Fondation d'Entreprise Gecina soutient des actions liées aux thèmes du handicap et de l'environnement. ”

Créée en 2008, la Fondation d'Entreprise Gecina inscrit son intervention autour de deux thèmes traités avec la même importance : le handicap (sous toutes ses formes) et l'environnement. Les sujets environnementaux ont immédiatement bénéficié d'une réelle dynamique en

s'appuyant sur des partenariats noués avec des acteurs institutionnels d'envergure nationale : le Conservatoire du littoral et l'Office National des Forêts (ONF). Un des premiers projets porté par la Fondation a consisté à soutenir dès 2009 une étude menée par l'ONF et l'Office Pour les Insectes et leur Environnement (OPIE) sur le suivi des pollinisateurs sauvages (comme le bourdon).



2013 a enregistré la première nidification de faucons pèlerins au cœur de Paris.

Innover dans la relation client avec la biodiversité

Les actions menées par la Fondation sensibilisent les clients à la biodiversité, quelles que soient les typologies de patrimoine. Ainsi, en 2012, un projet de jardin partagé a été développé en association avec le Centre d'animation Montparnasse (Paris 14^e). Il a donné la possibilité à des étudiants logés dans une résidence Campuséa, située à proximité immédiate, d'intervenir directement sur le projet avec comme ambition d'améliorer le cadre de vie et de renforcer le lien social.

Des actions innovantes

Certaines initiatives soutenues par la Fondation valorisent des dimensions méconnues de la biodiversité mais revendiquées par Gecina comme la contribution de la nature au mieux-être des patients. En 2014, elle a ainsi soutenu l'association Jardin Art et Soin en parrainant le programme de soutien de l'unité psychiatrique de l'Institut Mutualiste Montsouris (Paris 14^e). Objectif : améliorer le cadre de vie d'adolescents hospitalisés souffrant de dépressions sévères ou d'anorexies mentales grâce à la création d'un « jardin de soins ». Inauguré en juillet 2014, cet espace représente un véritable cocon de liberté et favorise le rétablissement de ces patients qui recouvrent notamment la notion du temps à travers un espace d'activités et de rencontres.

Un engagement citoyen des collaborateurs

« Chaque projet financé par la Fondation doit être piloté par un collaborateur qui devient alors parrain de l'initiative. »

..... La Fondation s'appuie sur une règle simple : chaque projet doit être parrainé par un collaborateur de Gecina qui pilote la présentation du dossier au Conseil d'Administration, les relations au quotidien avec les associations une fois le financement obtenu, l'évaluation du projet mais également sa valorisation auprès de ses collègues. « Je suis passionné de nature et d'ornithologie, membre de longue date de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) témoigne Nicolas Coiffait, responsable communication corporate. Lorsque la responsable de notre Fondation m'a informé avoir été contacté par cette association, j'ai tout de suite décidé d'étudier et de soutenir un projet. » Résultat : une convention de partenariat intitulée « BiodiverCité » a été signée en 2011. Elle comportait deux volets. Le premier a donné naissance à un guide technique visant à une meilleure intégration de la biodiversité dans le bâti. Il est désormais proposé à l'ensemble des acteurs de la construction au niveau

national. Le second volet a consisté au financement d'un programme en faveur du faucon pèlerin en milieu urbain et notamment à Paris, s'inscrivant dans la perspective d'un vaste projet touchant tout le territoire.

Sensibiliser les salariés sur le terrain

Pour la Fondation d'Entreprise Gecina, toutes ces actions soutenues représentent une formidable opportunité d'allier responsabilité sociétale et sensibilisation des salariés en proposant des missions concrètes. Des collaborateurs se sont ainsi rendus sur site pour participer à des séances d'observation, dûment équipés de longues-vues. Et Nicolas Coiffait de préciser : « En 2013, nous avons vécu un moment exceptionnel avec la première nidification confirmée de faucons pèlerins au cœur de la capitale, sur la tour CPCU (chauffage urbain) de Beaugrenelle, à deux pas du tout nouveau centre commercial que Gecina était alors en train de construire. Nous avons pu faire découvrir aux collaborateurs cette espèce emblématique et pourtant discrète. »

Un système d'abondement original

Lorsque les salariés souhaitent se rendre sur le terrain pour participer à une action en faveur de la biodiversité, Gecina propose un système original d'abondement du temps consacré. Si le salarié passe deux jours sur site, une journée est prise en charge par l'entreprise. Cette approche suscite un intérêt croissant. En septembre 2014, une douzaine de collaborateurs se sont rendus dans la réserve de Lilleau des Niges, la principale réserve naturelle de l'île de Ré, gérée par la LPO. L'opération a consisté à édifier de petits murets de vase qui constituent désormais autant d'îlots de nidification pour les oiseaux du marais.



Dès 2009, la Fondation d'Entreprise Gecina, en partenariat avec l'Office National des Forêts (ONF), a soutenu un programme de conservation des pollinisateurs sauvages en forêt publique à travers l'implantation d'hôtels à abeilles.

Partenariat à long terme avec la LPO

Compte tenu de l'excellent retour d'expérience des actions menées entre la Fondation Gecina et la LPO, Gecina a souhaité développer de nouveaux projets conjoints avec cette fois des thématiques liées à l'activité de l'entreprise. La convention signée le 4 avril 2013, conclue pour une durée de trois ans, prévoit des campagnes d'audit de patrimoine régulières et la création d'un club d'échange et de réflexion autour des questions liées au bâtiment et à la biodiversité.

AGIR pour la BIODIVERSITÉ
Urbanisme, bâti & Biodiversité

Accueil
Présentation
Biodiversité en ville
Club U2B
Observatoire

Actualités

Entretiens du Cerema « Territoires et villes durables » - Biennale de l'ingénierie territoriale du CNFPT
Publié le 16 janvier 2015

les 3 et 4 février 2015, le Cerema et le Centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT) organisent les premiers Entretiens du Cerema « Territoires et villes durables » - Biennale de l'ingénierie territoriale du CNFPT au Palais des (...)

Du 3 au 5 décembre 2014 : Salon de l'immobilier d'entreprise au Palais des Congrès, Paris
Publié le 4 décembre 2014

Organisé par le Groupe Moniteur, le SIMI rassemble pendant trois jours près de 25 000 professionnels et 440 exposants représentant l'intégralité de l'offre immobilière et foncière et également l'ensemble des services associés à l'immobilier et (...)

Les travaux du nouveau Club U2B, fondé par la LPO et dont Gecina est membre fondateur, seront progressivement publiés sur son site internet : urbanisme-bati-biodiversite.fr

Repères



750 000 €

C'est le montant global minimum du programme d'actions de la Fondation d'Entreprise Gecina pour une période de 5 ans, soit 150 000 € de financements accordés chaque année à l'ensemble des partenaires.

L'essentiel



Les actions concernant le patrimoine de Gecina sont financées par l'entreprise, celles liées à des questions d'intérêt général sont prises en charge par la Fondation.



Gecina propose à ses salariés un système original d'abondement du temps. Sur deux jours passés sur le lieu d'un projet soutenu par la Fondation, l'entreprise prend en charge une journée.



Chaque action soutenue par la Fondation doit être pilotée par un parrain, salarié de l'entreprise.

Identifier les enjeux biodiversité sur le patrimoine

Chaque année, quatre audits « Bâti et Biodiversité » sont réalisés sur des éléments du patrimoine de Gecina. Ils sont destinés à améliorer la connaissance des espèces à proximité du site concerné et éviter d'éventuels comportements inadaptés. Là encore, les collaborateurs occupent une place essentielle et la LPO souhaite les intégrer totalement dans la démarche. « Pour chaque évaluation, précise Antoine Cadi, directeur des relations extérieures et développement stratégique de la LPO, nous réalisons systématiquement une restitution à l'équipe de gestion du bâtiment concerné. Elle est proposée par notre naturaliste. Cette approche traduit notre volonté d'inscrire la relation avec Gecina et ses collaborateurs dans la durée en participant à l'évolution de la culture interne. »

Des think tanks pour nourrir la réflexion

Avec Gecina Lab, l'entreprise disposait déjà d'un think tank favorisant le partage des enjeux liés à la biodiversité avec les parties prenantes dans le cadre de sa stratégie RSE. La convention avec la LPO marque une nouvelle étape avec la création d'un club de partage d'expertise élargi. Lancé à l'initiative de la LPO, le club Urbanisme, Bâti et Biodiversité (U2B) est un groupe de travail et de réflexion regroupant des acteurs de l'immobilier représentatifs des secteurs publics et privés et de ses différents métiers. Les travaux doivent faciliter le développement d'une démarche prospective à travers le partage d'expériences et d'initiatives favorables à la biodiversité. Le club U2B, dont Gecina est un des membres fondateurs, se réunit quatre fois par an.

En savoir plus



Guide technique « Biodiversité et bâti »

Ce guide, composé d'un livret principal et de 18 fiches techniques, est destiné aux professionnels du bâtiment (collectivités et bailleurs sociaux, architectes et bureaux d'étude, professionnels du BTP, sociétés foncières) pour mieux cerner les enjeux de la biodiversité en leur apportant des solutions originales et innovantes. Co-réalisé en 2012 par la LPO Isère et le CAUE Isère, il a bénéficié du soutien financier de la Fondation d'Entreprise Gecina, de Grenoble-Alpes Métropole et de la Fondation Nature & Découvertes. Pour les équipes de Gecina, il a mis en évidence les liens étroits entre le patrimoine et la biodiversité.



« Le guide Biodiversité & Quartiers »

Cet ouvrage, élaboré en 2014 par le programme Refuges LPO, financé par la Fondation d'Entreprise Gecina et le Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie propose aux acteurs de l'aménagement ou de l'animation d'un quartier mais également au grand public des outils concrets pour protéger la nature à l'échelle du quartier.

https://www.lpo.fr/images/actualites/2014/refuge/guide_biodiversite_et_quartiers.pdf



Sous l'égide de Gecina Lab, un programme de conférence a été mené tout au long de l'année 2014. Lors de la World Green Building Week animée par France GBC, une conférence a ainsi été organisée avec Gecina Lab sur la biodiversité.

La LPO relève le défi de la biodiversité urbaine

Interview d'Allain Bougrain Dubourg,
président de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO)

Créée en 1912 pour stopper le massacre des macareux moine sur l'archipel des Sept Iles (Côte d'Armor), oiseau marin devenu depuis son emblème, la LPO intervient sur trois domaines : la protection des espèces, la préservation des espaces, l'éducation et la sensibilisation à l'environnement. Allain Bougrain Dubourg, revient sur les missions de l'association et les relations développées avec des entreprises dont Gecina.



En quoi la collaboration avec des entreprises est-elle utile pour la LPO ?

« Notre association depuis sa création œuvre en faveur de la biodiversité au cœur de l'utilité publique. Au fil des années, nous avons constaté que certaines entreprises devenaient des acteurs du changement à travers leur prise en compte de la biodiversité. Ainsi, nous relevons aujourd'hui des défis communs avec une vingtaine d'entreprises comme EDF, CEMEX, SITA, ERDF ou Danone. Nous privilégions le développement de conventions thématiques précises et ambitieuses, détaillant un engagement respectif et complémentaire. Ainsi, nous menons un travail assez exemplaire avec Danone Eau France, propriétaire des marques Evian ou Volvic, sur la gestion des territoires à la surface des impluviums au dessus des nappes phréatiques dont l'eau est ensuite pompée. C'est un moyen pour eux de garantir la qualité de la ressource sur laquelle repose leur activité et pour nous d'expérimenter de nouvelles modalités d'implication d'entreprises, de collectivités locales et d'agriculteurs. L'engagement des entreprises réoriente la façon dont nous conduisons notre engagement en faveur de la biodiversité : la LPO est en permanence en quête de nouveaux modes opératoires concrets et efficaces. Certaines sociétés apportent des solutions, des moyens financiers ou humains. »

Avec quels acteurs du bâtiment menez-vous des actions ?

« Nous avons décidé, il y a quelques années, de nous intéresser à la nature en ville et à la biodiversité urbaine. Il nous est apparu assez logique de relever ce défi avec des collectivités mais aussi des professionnels qui construisent les quartiers, leurs bâtiments et les gèrent dans la durée. Nous travaillons ainsi avec Gecina, Bouygues Construction, Vinci Construction, CDC Biodiversité, CEMEX, l'Union Nationale des Entreprises du Paysage ou le Ministère du logement. »

Quel type de relations entretenez-vous avec Gecina ?

« Nous avons appris à nous connaître à travers des projets soutenus par la Fondation Gecina. Puis, nous avons compris l'intérêt de collaborer sur la prise en compte des enjeux environnementaux lors de projets de restauration ou de construction de patrimoine immobilier. Grâce à ces expérimentations, nous avons pu démontrer, ensemble, que l'intégration de la biodiversité avait certes un coût, mais que l'investissement initial générerait d'importants bénéfices pour les personnes qui occupaient ces bâtiments. L'étape suivante a été de partager cette expertise avec des partenaires de Gecina dans la construction ou des clients. C'est dans cette logique que nous avons développé le Club U2B et souhaité rejoindre l'association CIBI qui vient de lancer le nouveau label BiodiverCity. »

Quelles sont les prochaines étapes avec Gecina ?

« Nous travaillons depuis plus de 5 ans avec la Fondation et depuis deux ans avec l'entreprise. Il est important que nous n'en restions pas là : nous devons poursuivre notre attachement réciproque à développer des actions réellement importantes pour la biodiversité, notamment vis à vis de personnes extérieures. Je pense par exemple aux entreprises désirant devenir clientes de Gecina qui souhaiteraient sélectionner un site compte tenu de ses qualités environnementales. »

En quoi la perception de l'engagement de Gecina en faveur de la biodiversité est-elle importante ?

.....
« **Nous devons pouvoir nous appuyer sur des acteurs comme Gecina qui, en expérimentant des projets, vont susciter de nouvelles vocations environnementales.** »

« Il est essentiel que ses clients bénéficient d'une vision de l'action de Gecina. Autrement, nous aurons échoué. Aujourd'hui, les grandes œuvres architecturales sont assez vite figées entre "l'architecte concepteur" et "l'éléu commanditaire". Nous constatons régulièrement l'étroitesse de la marge de manœuvre des acteurs souhaitant

intégrer d'avantage de biodiversité... Nous devons donc travailler en amont. Le cahier des charges émis par l'éléu doit intégrer cette ambition environnementale. En parallèle, il est essentiel de sensibiliser les architectes afin qu'ils imaginent et conçoivent une œuvre exemplaire dans son approche environnementale. Si nous sommes parfois condamnés à être lanceurs d'alerte, nous souhaitons pouvoir nous appuyer sur des acteurs comme Gecina qui, en expérimentant un certain nombre de projets, vont susciter de nouvelles vocations. L'enjeu est, entre autres, de démontrer qu'au-delà du surcoût immédiat au moment de la construction ou de la restauration du bâtiment, ces initiatives sont utiles à long terme pour la planète, mais également rentables à court terme pour l'entreprise en renforçant l'attractivité de son offre (bien être des usagers, qualité de vie etc...). Le secteur de l'immobilier doit franchir cette étape et je suis convaincu que Gecina, de par

son engagement stratégique en faveur de la biodiversité, associé à sa position de leader en Ile-de-France, dispose des atouts pour contribuer à faire évoluer les comportements. »

Quel rôle les collaborateurs de Gecina peuvent-ils jouer dans cette évolution ?

« Disposer de l'engagement du top management de Gecina est essentiel mais pas suffisant. Chaque niveau de l'entreprise doit s'impliquer progressivement. Il s'agit d'une véritable démarche de progrès portée par des formations et des temps de partage destinés à analyser collectivement ce qui fonctionne - ou non - et identifier les voies d'amélioration de la performance des actions menées. »



La LPO, 1^{ère} association de protection de la nature en France

-
- plus de 46 000 adhérents
 - 5 000 bénévoles actifs, engagés au quotidien sur le terrain
 - plus de 400 salariés LPO France et associations LPO locales
 - 12 millions d'euros de budget annuel
 - La LPO est partenaire officiel en France du réseau BirdLife International (120 représentants, près de 2,8 millions d'adhérents dans le monde)



Insuffler une nouvelle ambition collective

L'intégration de la biodiversité dans la stratégie de Gecina se traduit par une exigence croissante dans la construction, la rénovation et l'exploitation de son patrimoine. Elle s'accompagne également d'une volonté affirmée de partager le fruit de ses expérimentations et de son expertise avec le plus grand nombre d'acteurs du secteur immobilier.

L'un des écueils majeurs dans l'approche de la biodiversité repose sur la tentation de multiplier les initiatives sans les inscrire dans une dynamique globale. *« Très rapidement nous sommes rendu compte des limites du développement d'actions dispersées comme les opérations de végétalisation de la toiture de Beaugrenelle (Paris) ou bien la création de jardins suspendus au cœur de l'immeuble du Vélum (Lyon) précise Stéphane Carpier, directeur technique de Gecina. La définition d'une stratégie biodiversité en 2012 affirme notre volonté de bénéficier d'une évaluation de la totalité de notre patrimoine pour déployer des approches porteuses de valeur pour nos clients et nos actifs que nous pourrions généraliser en fonction de leur intérêt. »*

Identifier des gisements de progrès

Dimensions environnementales, économiques, sociales..., les interactions entre la biodiversité et nos activités sont tellement vastes qu'il est souvent difficile de les appréhender dans leur ensemble, et surtout en une seule fois. Gecina privilégie ainsi des phases d'expérimentations qui précèdent, en cas de succès, une généralisation des bonnes pratiques. *« En 2010, nous nous sommes engagés dans la première certification HQE® Exploitation d'un immeuble, Portes de la Défense à Colombes souligne Stéphane Carpier. Grâce à ce travail, nous avons identifié de nombreux éléments du référentiel qui se révélaient très intéressants en termes de préservation de la biodiversité. Dans une démarche de progrès, nous les avons donc introduits dans le cahier des charges de l'appel d'offres lié à la gestion de nos espaces verts que nous avons lancé un an plus tard. »* Conséquence : depuis 2011, tous les immeubles tertiaires bénéficient d'une gestion écologique des espaces verts. A partir de 2012, cette approche s'est généralisée aux immeubles résidentiels. Elle repose sur le non recours aux produits phytosanitaires, une gestion raisonnée de l'arrachage des mauvaises herbes mais aussi l'utilisation en priorité de matériels électriques (réduction de la pollution et des nuisances sonores). Tous ces éléments se retrouvent dans les référentiels HQE®.

Pionnier dans le déploiement du label EcoJardin

Créé par Natureparif, l'Agence régionale pour la nature et la biodiversité en Ile-de-France, le label EcoJardin vise à améliorer la diversité des espèces végétales et animales sur leur site d'accueil. Il encourage également les pratiques respectueuses de l'environnement et la sensibilisation des usagers aux problématiques écologiques et de développement durable. Si 221 sites sont labellisés aujourd'hui, Gecina a été la première entreprise à obtenir ce label pour son aménagement des espaces verts de la Résidence Saint-Charles (Paris 15^e). En 2014, Défense Ouest (Colombes) a obtenu ce même label - une première pour un immeuble de bureau - en s'appuyant sur un ensemble d'initiatives originales comme la création de prairies fleuries ou la mise en place d'un parcours pédagogique

Les espaces verts de Défense Ouest feront l'objet d'une gestion raisonnée à partir de 2015



destiné à sensibiliser les usagers. « *Nous sommes particulièrement fiers de ce résultat* souligne Joanna Rebelo, Chef de projets techniques, *car nous avons su valoriser notre ambition auprès de nos clients, de grands comptes comme EDF ou Tetra Pak, qui après s'être montrés parfois hésitants, se sont totalement associés à notre démarche, se la sont appropriée, voire la revendiquent désormais.* »

Expérimenter avec le label WELL (Well Building Standard®)

Au-delà du label BiodiverCity®, le nouveau label Well a retenu toute l'attention des équipes de Gecina. La raison ? Il aborde la valeur immatérielle du bâtiment, en évaluant par exemple le bien-être apporté à ses occupants, un élément clé de la performance et de l'efficacité des collaborateurs. Le référentiel Well étudie dans cet esprit la capacité de l'architecture ou des espaces verts à prendre en compte la biophilie, c'est-à-dire notre affinité instinctive pour le vivant et les systèmes naturels. Lors de la dernière GreenBuild, la grande conférence internationale annuelle du mouvement des WGBC (World Green Building Council) qui œuvre pour le développement de la construction durable, Google a montré lors de 2 conférences l'importance de la biophilie pour la performance et la qualité de travail de ses équipes et en fait un critère important de la qualité de l'aménagement d'un immeuble de son patrimoine. Lancé en octobre 2014, le référentiel est d'ores et déjà retenu pour la construction d'environ 500 000 m² à l'échelle de la planète. Gecina a souhaité étudier son application à la rénovation du 55 Amsterdam. Ce projet unique vise une triple certification, en retenant à chaque fois les plus hauts niveaux de performance : HQE® Exceptionnel, BREEAM Outstanding et LEED Platinum. Autres distinctions recherchées, les labels Effinergie et BiodiverCity®. « *Le fait d'aller chercher des labels et des certifications donne un cadre à notre action*, témoigne Joanna Rebelo. *Grâce à ces démarches, nos équipes se sentent plus investies et nos locataires manifestent toujours leur satisfaction de recevoir une évaluation objective. Nous bénéficions de plus, d'une valorisation dans le temps de nos actions et ce que nous souhaitons démontrer, c'est précisément que nos immeubles disposent d'une plus grande valeur sur le marché, par leur intégration de la biodiversité.* »

L'essentiel

- Gecina développe une stratégie d'expérimentation (labels, certifications, projets innovants) favorisant l'identification de bonnes pratiques en matière de biodiversité. Les plus performantes sont ensuite généralisées sur son patrimoine en fonction des opportunités. Le retour d'expérience est partagé avec les acteurs de la filière.
- BiodiverCity®, porté par le CIBI dont Gecina est membre fondateur, est le seul label consacré exclusivement à la biodiversité.
- Le nouveau label Well évalue les notions de bien-être des usagers et approche la valeur immatérielle d'un bâtiment.

Partager les connaissances

Une des ambitions de Gecina est de pouvoir confronter ses expérimentations avec celles d'autres acteurs de la filière, voire de mener ensemble des projets dans une logique de co-construction. L'entreprise est ainsi membre fondateur du Club U2B (Urbanisme, Bâti et Biodiversité) lancé par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO), aux côtés d'autres grands acteurs comme Bouygues Construction, le Conseil Régional d'Aquitaine ou le

« **Tous nos nouveaux programmes tertiaires intégreront désormais le label BiodiverCity®.** »

.....
“ À travers les labels, nous souhaitons démontrer que nos immeubles disposent d’une plus grande valeur sur le marché grâce à l’intégration de la biodiversité. ”

Gecina participe également à des projets davantage axés sur la prospective. C’est le cas de l’étude menée dans le cadre de l’appel à projets « Végétalisations Innovantes » imaginé par Paris Région Lab. Il s’agit pour Gecina, accompagné de partenaires historiques (LPO, GoodWill Management, Jardins de Gally, Noé Conservation, Gondwana), de suivre la vie et le vieillissement des toitures et murs végétalisés de son patrimoine sur la période 2013-2016. Les immeubles étudiés sont Anthos (Boulogne-Billancourt), Beaugrenelle (Paris 15^e), le Banville (Paris 17^e), le siège de Gecina (Paris 2^e), Horizons (Boulogne-Billancourt), Newside (La Garenne-Colombes), les résidences d’habitation Blomet et Saint-Charles (Paris 15^e). L’objectif de cette initiative est d’identifier les bénéfices écologiques, sociologiques et économiques des actions de végétalisation mais

également d’envisager des points d’amélioration pour ensuite faire bénéficier l’ensemble de la profession d’un retour d’expérience. Des comités de pilotage sont organisés chaque trimestre et réunissent des représentants de la Direction des Espaces Verts et de l’Environnement de la Mairie de Paris, de Paris Habitat, de l’Agence d’Écologie Urbaine et de l’Observatoire Parisien de la Biodiversité.



Dans le cadre d’un vaste projet piloté par Paris Région Lab sur les végétalisations innovantes, Gecina mène une étude sur la vie et le vieillissement des toitures et murs végétalisés sur le toit d’Anthos à Boulogne-Billancourt.



La résidence St Charles (Paris 15^e), labellisée EcoJardin, propose aux clients locataires des outils pédagogiques

Nouvelle certification Well Building Standard® Intégrer la notion de bien-être dès la conception

Témoignage d'Hervé Moal,
Responsable du développement et de l'innovation d'ARP-Astrance



Le référentiel Well Building Standard®, développé par Delos Living à travers un rapprochement avec l'US Green Building Council, évalue la performance d'un bâtiment autour de 7 thématiques (cibles) ; 4 critères relativement classiques (l'air, l'eau, la lumière, le confort) et 3 critères assez nouveaux (la nutrition sur le lieu de travail, l'activité physique, l'esprit, les contributions de l'immeuble à la créativité, à la concentration et à la gestion du stress notamment). L'approche

s'avère particulièrement intéressante car les mesures réelles de performance menant à la labellisation s'effectuent après 3 mois d'exploitation du bâtiment. Ce référentiel facilite le développement d'une ingénierie collaborative entre les différents intervenants (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, entreprises prestataires, occupants, futurs exploitants du bâtiment...). Il valorise l'approche de sociétés comme Gecina en offrant une grille de travail avec l'occupant, insistant sur des notions essentielles comme l'influence du lieu sur le bien-être des collaborateurs et donc leur future performance. Il prend en compte l'impact de la biodiversité dans la cible « esprit ».

Témoignage

Bâtiment et Biodiversité, 29^e chantier du Plan Bâtiment Durable

Interview de Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable

Le Plan Bâtiment Durable vient de lancer un nouveau chantier, copiloté par Gecina, intitulé "Bâtiment et Biodiversité". Philippe Pelletier, son président, revient sur les enjeux de cette thématique pour la filière.



Pourquoi avoir retenu cet éclairage sur la biodiversité ?

« Après les questions énergétiques, l'idée a progressivement mûri de traiter des sujets environnementaux. Parmi eux, le thème de la biodiversité a récemment émergé. La première étape du groupe de travail consiste à recenser des approches particulièrement exemplaires en France mais également dans le monde, qui vont ensuite nourrir les échanges au sein de la filière. »

Pourquoi avoir retenu Gecina comme co-pilote du chantier ?

« Gecina est un précurseur sur cette thématique. Il m'a semblé naturel de leur demander de partager les voies de progrès qu'ils ont identifiées puis mises en œuvre. L'entreprise s'est depuis toujours révélée innovante, notamment en considérant très tôt ses locataires comme des clients et en veillant tout particulièrement à mesurer leur satisfaction. Elle développe également sur le plan énergétique un programme ambitieux de maîtrise des consommations. Aujourd'hui, l'engagement de Gecina en faveur de la biodiversité s'inscrit dans une évolution logique. Il traduit non seulement le lien entre un immeuble physique et le vivant, mais aussi toute l'attention portée au bien-être des habitants. »

Pensez-vous que la filière soit suffisamment éveillée sur le thème de la biodiversité ?

.....
“ La métamorphose du bâtiment va modifier les modes de conception et d’exploitation. ”

« Non, mais il ne faut pas s’en inquiéter. Tous ensemble, nous sommes en train de découvrir de nouvelles approches assez complexes. Nous passons d’une valeur d’usage du bâtiment – abriter

des personnes – à une approche expérientielle – un espace apportant du bien-être en totale interaction avec l’environnement. Certains observateurs évoquent la notion de “métamorphose du bâtiment” qui va modifier en profondeur les modes de conception et d’exploitation, en intégrant toujours davantage la vision de l’occupant. Des entreprises, plus en avance que d’autres, montreront la voie et la société modifiera progressivement son regard sur les bâtiments en les replaçant dans le cycle du vivant. La filière semble très intéressée mais tout cela réclamera du temps. Le dialogue entre un propriétaire et un occupant, qui fonde l’activité même de Gecina, concerne seulement 30% des actifs. Actuellement, 70% du parc de bâtiments tertiaires sont occupés par leurs propriétaires. Il n’est pas certain que la question de la biodiversité soit une priorité pour eux. »

Le sujet de la valorisation des actifs est-il structurant ?

« Certains pays, plus matures que le nôtre sur ces questions, ont clairement caractérisé le concept de valeur verte. Des études soulignent qu’un actif sobre en énergie et à la faible empreinte environnementale dispose d’une valeur vénale et locative supérieure. Cette valorisation plus forte est liée à la performance intrinsèque d’un bâtiment mais aussi à la signature de ses occupants. Si les grandes entreprises privilégient systématiquement des bâtiments vertueux, il est certain que, progressivement, les autres vont se déprécier pour finalement perdre toute leur valeur. Pour une foncière, il existe donc un enjeu majeur de pérennité de son patrimoine. Le thème de la valorisation des actifs est ainsi particulièrement structurant. »

..... Lancement du chantier « Bâtiment et Biodiversité »

Décembre 2014 marque le lancement du groupe de travail « Bâtiment et Biodiversité » dans le cadre du Plan Bâtiment Durable présidé par Philippe Pelletier. Ce dernier a nommé 3 co-pilotes : Ingrid Nappi-Choulet (Professeur à l’Essec Business School, titulaire de la chaire Immobilier et Développement durable), Thibaud Gagneux (Responsable développement durable de Poste Immo, Président de Synergiz) et Yves Dieulesaint (Directeur RSE de Gecina). Objectif : promouvoir l’importance de ce thème auprès de l’ensemble des acteurs des filières du bâtiment, de l’immobilier et de l’énergie mais également établir une cartographie des démarches qui s’intéressent aux liens entre bâtiment et biodiversité. Pour Gecina, il s’agit d’une reconnaissance de son action mais également d’un signal fort de l’ambition des pouvoirs publics, venant conforter son ambition stratégique.



Un nouveau regard sur la biodiversité pour mobiliser les acteurs du changement

Si la biodiversité est avec le climat l'un des sujets de mobilisation du programme des Nations Unies ce thème demeure bien souvent mal appréhendé sinon même énigmatique pour de nombreuses personnes. Pour Gecina, la réussite des actions menées passe par une sensibilisation progressive des clients, des salariés mais également des prestataires.

Un des atouts de Gecina dans son engagement en faveur de la biodiversité relève d'une perception réaliste du long chemin qu'il reste à parcourir. Labellisations, certifications, récompenses sont autant de reconnaissances des actions engagées dont les réussites demeurent pourtant fréquemment parsemées d'obstacles. Comment les surmonter ? Convaincre des interlocuteurs initialement peu informés et parfois réticents qui se révèlent généralement, au fil des mois, d'excellents ambassadeurs !

Sensibiliser les clients

Dans cette phase initiale de sensibilisation à la biodiversité, il s'avère essentiel de susciter une adhésion des clients à la démarche. Et même si cela peut surprendre, la première étape consiste à convaincre les prestataires de Gecina comme les entreprises d'espaces verts, les paysagistes mais aussi les architectes. Une fois ce travail effectué, il s'agit, dans un second temps, de valoriser l'intérêt de la démarche pour le client et ses collaborateurs. Là encore, le partage de l'ambition repose sur une démonstration préalable de la pertinence des solutions proposées à travers des actions concrètes. Si les espaces verts de Défense Ouest (Colombes) ont pu être transformés en prairies fleuries – un lieu stimulant le développement d'espèces végétales ou animales en milieu urbain – c'est notamment grâce à l'implantation préalable de ruches. Elles ont mis en évidence la nécessité pour les abeilles de bénéficier d'un environnement favorable, le gazon tondu fréquemment ne répondant pas à cette exigence. Désormais, lorsque les occupants de Défense Ouest observent cette étendue plus sauvage, ils ne perçoivent pas une zone mal entretenue mais au contraire, un terrain propice à l'épanouissement des abeilles dont ils savourent chaque année le miel. Pour obtenir ce résultat, évident pour tous aujourd'hui, il aura fallu multiplier des animations à l'image de parcours pédagogiques qui rencontrent toujours un franc succès.

Convaincre à travers des actions simples

Les initiatives de Gecina en faveur de la biodiversité sont rarement sollicitées par les clients. Récemment, la cour d'un immeuble situé 3 rue Caumartin à Paris a bénéficié d'un réaménagement en s'appuyant sur une végétalisation assez légère transformant ce lieu de passage en lieu de vie. Séduits par l'opération, les clients ont salué cette initiative apportant un réel bien-être aux collaborateurs. Désormais, ils disposent probablement d'une sensibilité accrue sur l'importance de la connexion des salariés à des éléments du vivant, même s'ils se situent en plein cœur de la capitale. Cette action très simple, rapide à mettre en œuvre, participe à la sensibilisation sur l'importance de la biodiversité urbaine.



Expliquer pour progresser ensemble

Le dernier appel d'offres lancé par Gecina pour la gestion des espaces verts témoigne de l'importance de son engagement auprès de ses fournisseurs. Celui-ci stipulait un désherbage manuel. Il y a encore quelques années, cette demande aurait généré une hausse importante du coût des prestations. En se fondant sur une meilleure connaissance des exigences de l'entreprise, les fournisseurs ont intégré ce poste dans leur modèle économique. La biodiversité s'inscrit totalement dans la politique d'achats responsables de Gecina. Elle souligne le lien de dépendance réciproque entre un fournisseur et l'entreprise. Et Stéphane Carpier, directeur technique de préciser : « Nous avons une dépendance vis-à-vis des prestataires et ils dépendent également de nous. Nous avons donc un devoir de pédagogie envers eux tout comme ils ont un devoir de conseil envers nous. Il est essentiel que nous nourrissions en permanence ces relations étroites pour qu'elles perdurent. Même si nous restons bien sûr très vigilants sur les coûts, nous ne recherchons pas le moins disant pour le moins disant, mais le prestataire qui apportera le plus de valeur à l'entreprise et à nos clients en respectant nos engagements sociétaux. »

Une sensibilisation très en amont

La qualité des projets menés par Gecina passe assurément par sa capacité à sensibiliser des fournisseurs « indirects », comme les fabricants de matériaux biosourcés (issus de la biomasse d'origine végétale ou animale), influant directement sur la biodiversité grise (invisible, car se situant en amont du cycle de production de l'immeuble). Même si des marchés sont passés

dans le cadre d'appels d'offres par l'intermédiaire d'autres entreprises (comme des poseurs), ces fabricants doivent être en mesure d'identifier la performance environnementale de leurs produits comme un levier de différenciation majeur et, par voie de conséquence, un moyen de leur ouvrir de nouveaux projets auprès de Gecina.

Associer les équipes de Gecina

.....
“ **Faire rayonner l'expertise acquise au sein de l'entreprise et généraliser les bonnes pratiques.** ”

Dernière cible à convaincre ? Les équipes de Gecina pour lesquelles la thématique de la biodiversité est également nouvelle mais qui sont désormais portées par l'engagement de la direction générale et l'obtention de nombreux résultats concrets. Le Fondation d'Entreprise Gecina représente également un formidable moyen d'accompagner leur prise de conscience de la biodiversité et de ses impacts sur les métiers de l'immobilier. Prochain défi à relever ? Faire rayonner l'expertise acquise au sein de l'entreprise et généraliser les bonnes pratiques sur le terrain, en favorisant l'autonomie des équipes techniques. « C'est un peu comme avec l'informatique il y quelques années conclut Joanna Rebelo, chef de projets techniques. Au tout début, il fallait des experts pour accompagner les collaborateurs. Maintenant, tout le monde est un peu informaticien dans l'utilisation autonome de ses applications. »



L'essentiel

.....

- Avant de mener de nouvelles opérations en faveur de la biodiversité, Gecina doit développer des actions de sensibilisation auprès des clients et des prestataires afin de s'assurer de leur adhésion.
- Une fois sensibilisés, les clients revendiquent le plus souvent les bienfaits de l'intégration d'éléments de biodiversité dans leur environnement quotidien. De leur côté, les prestataires les plus performants adoptent les bonnes pratiques développées et les valorisent comme des éléments de différenciation commerciale.
- La réussite de la stratégie biodiversité de Gecina passe par l'implication de ses collaborateurs et leur capacité à relayer en toute autonomie des actions développées par des équipes pilotes (végétalisation de site, installation de ruches, parcours pédagogiques, animations ponctuelles...).

Des abeilles aux vertus pédagogiques

Rencontre avec Nicolas Géant,
apiculteur, fondateur de Beeopic

En partant de l'observation que l'abeille des villes se portait mieux que celle des champs, Nicolas Géant a eu l'idée d'implanter des ruches en plein Paris, sur les toits du Grand Palais. Depuis, sa société Beeopic connaît un large succès auprès de grandes entreprises comme BNP Paribas, Louis Vuitton, le Palais des Congrès et... Gecina.



Pour quelles raisons les entreprises implantent-elles des ruches ?

« Les demandes ont deux origines. Les premières émanent de restaurants ou d'hôtels qui souhaitent disposer de leur propre miel (le Bristol, la Tour d'argent). Les secondes sont formulées par des entreprises qui utilisent cette action pour développer des opérations destinées à sensibiliser leurs collaborateurs ou des clients. En externe, cela représente un excellent moyen de valider la mise en place de leur stratégie RSE à travers des actions concrètes. L'effet de mode, même s'il existe, est assez marginal. Les entreprises s'inscrivant dans cette démarche sont réellement impliquées dans le développement durable. Et les applications peuvent être très originales. Ainsi, Bouygues Ile-de-France implante systématiquement une ruche sur chacun de ses chantiers afin d'effectuer une analyse régulière de polluants. »

Comment se portent les abeilles en ville ?

« Les personnes restent souvent figées sur une vision très ancienne de villes polluées et de campagnes fleuries. Aujourd'hui, de nombreux facteurs de pollution massive ont été déplacés dans les campagnes ou au bout du monde. La ville accueille une biodiversité importante grâce aux nombreux arbres sur les avenues, aux fleurs sur les balcons des particuliers ou encore aux jardins publics. Avec toute cette richesse végétale, l'abeille se nourrit convenablement et nous arrivons à produire trois fois plus de miel en ville que dans des zones cultivées. L'abeille des villes se porte définitivement mieux que l'abeille des champs. »

Quelles réactions adoptent les personnes face aux ruches ?

« Nous expliquons toujours aux collaborateurs les raisons de l'implantation de ruches en soulignant leurs dangers éventuels. Nous organisons dans ce contexte de nombreuses animations où le public pose énormément de questions. Souvent, nous les rencontrons lorsqu'ils sortent du restaurant d'entreprise. C'est pour nous une opportunité unique de leur expliquer qu'ils ont pu manger des concombres en entrée, des carottes en accompagnement du plat principal et une poire en dessert grâce aux abeilles et à leurs services de pollinisation. Ces échanges représentent une réelle ouverture à la biodiversité. Les personnes font ensuite beaucoup plus attention. Elles vont se réapproprier les saisons par la saisonnalité du rythme des abeilles, des réflexes qui se perdent sous l'influence de facteurs comme une température constante proposée par la climatisation ou le chauffage. Ces actions sont bien évidemment une goutte d'eau dans l'océan, mais si chacun met sa petite goutte d'eau, la planète se portera forcément mieux pour l'humanité qui y réside. »

Comment réagissent les collaborateurs lorsqu'ils dégustent leur miel ?

« Il faut trois éléments pour produire du miel : une abeille, du soleil et des fleurs. Le résultat va donc être différent chaque année. Les principales floraisons à Paris sont l'acacia, le châtaignier, le tilleul et le sophora... autant de saveurs différentes à identifier. Les personnes découvrent toujours la récolte avec un grand étonnement et une certaine fierté. Ils prennent le temps de regarder le miel puis de le goûter en cherchant à identifier les différentes saveurs. Les rencontres

avec les collaborateurs sont souvent des moments uniques. Un de nos clients, gestionnaire d'un entrepôt logistique, a récemment proposé à 280 collaborateurs de participer à la mise en pot du miel. 267 personnes sont venues tout simplement parce qu'elles passent tous les jours devant les ruches ! ».

Quelle est votre vision de l'engagement de Gecina ?

« À l'inverse de sociétés qui revendiquent leur engagement en faveur du développement durable tout en ne faisant pas grand-chose, Gecina parle beaucoup de biodiversité et mène de nombreuses actions. Gecina s'engage sur le sujet de la biodiversité et fait avancer cette thématique avec une réelle ouverture d'esprit sur de nouvelles initiatives. »

Comment Gecina peut-elle aller encore plus loin dans sa démarche avec Beeopic ?

« Je pense à l'implantation de ruches dans leur patrimoine d'établissements de santé et de résidences étudiantes. Nous travaillons déjà avec des cliniques et des maisons de retraite. Les ruches contribuent à réapprendre aux personnes âgées, fréquemment atteintes de la maladie d'Alzheimer, les saisons. La ruche devient un objectif régulier de promenade où elles seront en connexion avec la vie réelle. Concernant les résidences étudiantes, l'idée pourrait être d'installer des ruchers partagés à l'image des jardins partagés gérés par les habitants des immeubles. Chaque année, la récolte serait alors une formidable opportunité de sensibiliser les jeunes générations à la biodiversité lors de la récolte de miel. »

L'engagement de Gecina favorise l'emploi

La croissance du parc de ruches de Gecina, passé de 10 en 2012 à 21 fin 2014 sur 10 sites, a permis la création d'un poste en CDI. Nathalie Pot, qui était auparavant en recherche d'emploi, vient ainsi d'être embauchée et formée au métier d'apicultrice par Beeopic.



30 Kg

C'est la production annuelle moyenne d'une ruche accueillant des abeilles domestiques (l'abeille sauvage ne produit pas de miel), soit environ 120 pots de miel distribués généralement aux salariés ou aux clients. Gecina réalise ses propres récoltes à partir des ruches placées sur le toit de son siège social.

10

La biodiversité, valeur d'avenir, valeur sociétale et stratégique pour Gecina

Après différentes phases d'expérimentation, l'engagement de Gecina en faveur de la biodiversité est aujourd'hui un levier stratégique de son développement avec une triple exigence : apporter de la valeur à l'environnement, aux clients et bien évidemment... à l'entreprise.

Désormais, l'approche de la biodiversité pour une foncière revêt deux facettes. La première consiste à simplement intégrer le mouvement irrémédiable de renforcement de l'arsenal réglementaire. La seconde vise à se servir de la biodiversité comme d'un levier stratégique associant ambition sociétale et économique.

Un renforcement de la législation

En instaurant les notions de trames vertes et bleues (TVB), le Grenelle de l'environnement a directement impacté l'ensemble du secteur de la construction. Les pouvoirs publics ont en effet imposé à toutes les collectivités territoriales (villes, communautés de communes..) d'intégrer dans leurs documents d'urbanisme (PLU, SCOT...) ces éléments de TVB au plus tard d'ici fin 2015. Cela implique qu'elles vont se tourner de plus en plus vers les aménageurs, dont les foncières, pour leur demander de démontrer la bonne intégration dans leurs projets des enjeux locaux de biodiversité avec le risque de se voir refuser des permis de construire.

Nouvelle loi-cadre sur la biodiversité

Le projet de nouvelle loi-cadre sur la biodiversité introduit la notion fondamentale de biodiversité ordinaire. La loi de 1976 de protection de la nature, qui faisait référence jusqu'à présent, portait uniquement sur les espèces et habitats protégés. Désormais, la loi va reconnaître l'ensemble des habitats et des espèces qui jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement écologique de la biodiversité. Elle intègre ainsi parfaitement les concepts de trames vertes et bleues en leur donnant une nouvelle perspective. Conséquence, si un projet risque d'impacter cette biodiversité ordinaire, dès lors qu'elle joue un rôle essentiel dans le bon fonctionnement d'écosystèmes, il devra soit "éviter" de le faire, soit "réduire" les effets négatifs, soit "compenser" les impacts résiduels. La contrainte sur le secteur de la construction devient majeure puisque déjà, la directive européenne sur la responsabilité environnementale des entreprises élargissait la prise en compte des éléments de biodiversité pour tout exploitant. Sont désormais concernés, non plus uniquement les maîtres d'œuvre de grands projets, comme la réalisation de tronçons autoroutiers, mais toute entreprise souhaitant développer un projet de construction. L'ensemble des secteurs économiques sont potentiellement visés.

La biodiversité comme atout

..... Les principes de trames vertes et bleues, mais également cette future loi-cadre sur la biodiversité qui devrait être promulguée courant 2015, vont donc sensibiliser davantage l'ensemble des entreprises à ces nouveaux enjeux,

qu'elles le veulent ou non. Les plus vertueuses ont déjà identifié qu'elles avaient tout intérêt à parfaitement comprendre leurs interactions avec la biodiversité, notamment en termes de dépendances face aux services écosystémiques. Le but est d'envisager les moyens de les préserver mais aussi d'en faire des atouts stratégiques porteurs de croissance. C'est justement l'option retenue par Gecina qui va encore plus loin en analysant notamment la contribution de la biodiversité à la valeur immatérielle d'un actif immobilier.

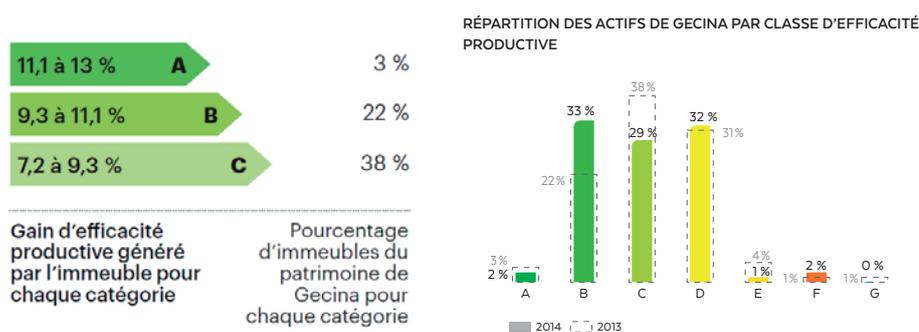
“ L'engagement biodiversité de Gecina s'inscrit désormais dans une logique d'accélération. ”

L'atout immatériel de la biodiversité

Depuis plusieurs années, Gecina développe une démarche de recherche & développement afin d'analyser la valeur immatérielle de son patrimoine. « À la base, il s'agit d'un concept lié à la finance d'entreprise précise Alan Fustec, président du cabinet Goodwill Management qui conseille Gecina sur cette approche. Il consiste à analyser toute la richesse d'une entreprise qui ne se retrouve pas dans ses comptes comme ses marques, le capital humain ou son savoir-faire. Nous sommes arrivés à démontrer que ces ressources "fragiles" représentent une valeur supérieure à celle du bilan. D'autre part, nos travaux menés avec Gecina ont souligné que cette valeur immatérielle pouvait également se retrouver dans un bâtiment. Ainsi, pour un même investissement de 10 millions d'euros, et selon l'intelligence humaine embarquée, ce bâtiment pourra valoir 8, 12 ou... 15 millions d'euros. Les salariés travaillent mieux dans un immeuble bien conçu ce qui lui apporte naturellement de la valeur. » Le référentiel développé étudie cinq grandes catégories : le bien-être physique, la motivation, le temps perdu dans le bâtiment, la facilité d'accès et la sérénité des occupants. Pour évaluer ce dernier point, des éléments comme la qualité de la vue sur l'extérieur ou la proximité des espaces naturels sont analysés. « Nos travaux ont mis en évidence que l'efficacité productive globale d'un bâtiment dépendait autant de ses caractéristiques intrinsèques que de son emplacement. De fait, un bâtiment parfaitement conçu, même éloigné, affichera une performance de son capital humain analogue à celle d'un immeuble beaucoup mieux localisé mais moins bien pensé. S'il reste clef par ailleurs, cela relativise totalement le concept de localisation. » L'ensemble des études menées démontre que la valeur immatérielle d'un bâtiment tertiaire dépend de cinq paramètres : la performance technique, la performance fonctionnelle, l'emplacement, l'esthétique et... la biodiversité. Les études conduites pour Gecina proposent une valorisation et donc une financiarisation des quatre premiers. Concernant le cinquième point, l'approche se révèle plus délicate de par la somme des éléments et des interactions entrant en ligne de compte. En étant en mesure de mieux appréhender ces facteurs, Gecina peut orienter cette création de valeur en intégrant très tôt dans la spécification des nouveaux projets l'utilisateur et ses besoins. Car si Gecina s'intéresse à cette notion, c'est bien parce qu'elle impacte directement la performance des utilisateurs des bâtiments, le résultat opérationnel de ses clients et la propre valeur de son patrimoine.

Afficher la productivité d'un bâtiment

Au total, 74 immeubles - 86% du périmètre des immeubles en exploitation, livrés ou acquis - ont été étudiés. Les résultats sont exprimés sous forme d'un



À l'image de l'étiquetage environnemental, Gecina souligne l'efficacité productive de ses bâtiments tertiaires avec des étiquettes.

.....
“ Un bâtiment parfaitement conçu, même éloigné, affichera une performance de son capital humain analogue à celle d'un immeuble beaucoup mieux localisé mais moins bien pensé. ”

étiquetage de productivité analogue à l'étiquetage environnemental, avec sept classes allant de A (la plus performante) à G. La classe A correspond à un gain d'efficacité productive compris entre 11,1 et 13% et la classe G de 0 à 1,8% (voir l'encadré ci-contre). Cette analyse souligne que 65% des immeubles affichent une cotation allant de A à C offrant des gains d'efficacité productive supérieurs à 7%, générant ainsi des gains économiques conséquents pour les entreprises installées dans ces bureaux). Même si la biodiversité ne représente pas le seul élément favorable, c'est l'un des facteurs contributifs de la performance générale. Cette cartographie du patrimoine est désormais mise à jour tous les ans. 2015 marquera une nouvelle étape dans la démarche en développant des mesures avec l'occupant. « Nous allons passer d'une approche quantitative modélisée à une approche qualitative mesurée sur le terrain. Jusqu'à présent, quand nous analysons l'impact du bruit sur la productivité par exemple, nous nous fondons sur les évaluations les plus faibles, déduites d'une série de publications académiques. L'approche in situ va favoriser une précision renforcée des résultats avec à la clé, une réelle démarche de progrès pour tout le monde. »



La biodiversité devient incontournable

Compte tenu des enjeux identifiés, la biodiversité est désormais systématiquement intégrée dans les nouveaux projets de construction lancés par Gecina. Après une phase d'apprentissage caractérisée par plusieurs opérations de végétalisation, l'entreprise s'inscrit désormais dans une approche globale de la biodiversité à travers des projets emblématiques comme le 55 Amsterdam à Paris 8^e. Cette dynamique d'excellence influe sur trois dimensions interagissant : une intégration renforcée des programmes dans leur environnement en visant quand c'est possible une biodiversité positive, un renforcement de la valeur d'usage pour l'occupant et un accroissement de la valeur immatérielle du bâtiment, porteuse de croissance pour Gecina.

55 Amsterdam, un projet fondateur

La rénovation du 55 Amsterdam marque une étape majeure pour Gecina. Il s'agit du premier projet intégrant toutes les dimensions de son engagement en faveur de la biodiversité. Le contexte d'intervention est particulièrement intéressant car cet immeuble haussmannien est situé dans le 8^e arrondissement de Paris, dans un milieu urbain dense proposant peu d'espaces verts à proximité. En application de la méthodologie liée à tout nouveau projet, un écologue est intervenu très en amont de l'opération afin d'identifier les enjeux locaux. Il a travaillé en étroite collaboration avec une paysagiste en visant l'amélioration du coefficient de biotope par surface (CBS) sur le site. Leur travail concerté se traduit par la création d'espaces verts représentant de véritables éléments de continuité écologique pour des espèces cibles identifiées comme les oiseaux et favorables aux chiroptères. Suivant les recommandations de la Ligue pour la Protection des Oiseaux, plusieurs aménagements d'accueil pour la faune cible de la capitale comme des nichoirs à passereaux, des nichoirs à martinets et des hôtels à insectes ont été prévus. Le bâtiment de plus de 12 200 m² comptera des toitures et des terrasses végétalisées ainsi qu'un patio accessible. La palette végétale sélectionnée repose essentiellement sur des plantes indigènes natives du bassin parisien, recommandées par la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement de la ville de Paris. Pour ce nouveau programme qui sera livré courant 2016, Gecina a tout

particulièrement veillé à sélectionner des matériaux écosourcés à travers notamment l'installation de 6 000 m² de laine de bois pour l'isolation intérieure. La mobilisation de l'ensemble des acteurs autour de la prise en compte des enjeux de biodiversité se traduit par une évolution de la valeur écologique de l'existant passant de 16 à un potentiel écologique du projet atteignant 101. Le bien-être des occupants, levier de l'efficacité productive, a été l'un des facteurs majeurs participant à la définition du projet. Le confort bénéficie d'une gestion optimale grâce à un pilotage efficace du bâtiment (suivi des températures et des consommations en temps réel). Les personnes pourront également accéder aux espaces verts entretenus dans le cadre d'une gestion raisonnée (interdiction des produits phytosanitaires, compostage des déchets verts, utilisation de compost...). Toutes ces initiatives se traduisent par un objectif de triple certification. Le 55 Amsterdam vise en effet les niveaux HQE[®] Exceptionnel, BREEAM Outstanding, LEED[®] Platinum mais également les labels Effinergie et BiodiverCity[®].

Des initiatives toujours plus innovantes

Nouveaux projets, nouveaux programmes... l'engagement de Gecina s'inscrit désormais dans une logique d'accélération. L'entreprise met en place, par exemple, un principe de "restaurant vert" pour ses restaurants inter-entreprises (RIE). Ce concept vise à la fois l'amélioration des repas servis mais également un meilleur choix des matières premières en privilégiant les modes de production et de commercialisation respectueux de l'environnement et des producteurs. L'enjeu est de taille puisqu'il faut en moyenne, entre l'élevage, le transport et la transformation des produits alimentaires l'équivalent pétrole de 6 barils pour produire 1 baril de nourriture. L'objectif est de tendre vers un impact moyen de 1,75 Kg de CO₂ par repas soit une baisse moyenne de 25%. Les appels d'offres relèvent le niveau d'exigence à travers des engagements contractuels comme le fait d'organiser des approvisionnements par saison ou bien de limiter les produits acheminés par avion. Approche originale, toujours dans la logique de sensibilisation des parties prenantes voulues par Gecina, le restaurateur devra proposer un plan de communication ludique et attractif pour transmettre des messages éducatifs sur la nutrition. Des dispositions sont également prévues afin de limiter les consommations énergétiques et d'eau. Nouveau programme, la "charte des produits de la mer" formalise l'engagement de Gecina en matière d'achats responsables. Elle limite la sélection d'espèces fragiles ou de produits issus de pratiques de pêche non durables. Toutes ces initiatives, innovantes et surtout très éloignées de toute dimension "gadget", sont tournées vers un objectif d'excellence partagé toujours plus largement avec l'ensemble des prestataires et partenaires.

2 nouveaux projets exemplaires de l'engagement de Gecina



Velizy Way – Vélizy (92)

Ce projet de 15 000 m² de bureaux compact libère un maximum d'espaces verts sur la parcelle. L'aménagement de différentes ambiances paysagères et de milieux écologiques variés favorise la faune régionale. La mare écologique abritant faune et flore aquatique représente un véritable réservoir de biodiversité.



Garden Ouest – Montigny-le-Bretonneux (78)

Ce vaste projet de 36 500 m² de bureaux propose des parcelles végétalisées sur au moins 50% de leur surface. L'aménagement prévoit plusieurs types de milieux naturels destinés à enrichir la biodiversité du site et préserver les continuités écologiques : milieux ouverts (prairies), milieux frais (patios), milieux de plantes sauvages et spontanées et milieux de transition (lisière).

L'essentiel

- La nouvelle loi-cadre sur la biodiversité, introduit la notion de biodiversité ordinaire, avec pour conséquence pour un projet risquant de l'impacter, de devoir soit d'"éviter" de le faire, soit de "réduire" les effets négatifs, soit de "compenser" les conséquences. Certaines collectivités auront des exigences plus fortes que d'autres.
- La biodiversité contribue directement à la création de valeur pour l'occupant et le bâtiment lui-même.
- De nouveaux projets emblématiques comme le 55 Amsterdam vont incarner l'engagement de Gecina qui s'inscrit aujourd'hui dans une logique de normalisation et d'accélération.

L'architecture, interface naturelle du vivant

Rencontre avec Denis Valode,
architecte, co-fondateur de l'agence Valode & Pistre

Architecte de renommée internationale, co-fondateur avec Jean Pistre de l'agence éponyme, Denis Valode défend la conception d'œuvres architecturales s'inscrivant dans le respect de la biosphère tout en apportant du confort à leurs usagers.



Quelle est votre vision de la biodiversité du point de vue de l'architecture ?

« L'objectif d'un architecte est de limiter l'empreinte écologique de ses constructions pour qu'elles ne portent pas atteinte aux milieux ou au développement des différentes espèces. C'est la définition même de l'écologie. L'architecture est souvent perçue comme quelque chose de passif et de minéral alors qu'en réalité, elle implique une interface majeure avec le vivant. La prise en compte de la biodiversité est donc inhérente à l'approche de nos métiers mais elle trouve aujourd'hui des échos nouveaux du fait de l'évolution de la prise de conscience publique. »

L'intégration de la biodiversité dans vos projets est-elle systématique ?

« La réponse n'est pas si simple car nous ne sommes pas les seuls concernés. Mais il est clair qu'elle entre de plus en plus en ligne de compte. La biodiversité peut également avoir des effets assez forts qui impactent directement notre activité : un de nos chantiers est par exemple actuellement bloqué dans la région toulousaine pour plusieurs mois, car il se trouve sur un site de reproduction d'un petit rongeur. »

L'évolution de la prise en compte de la biodiversité a-t-elle fait évoluer votre ambition architecturale ?

« L'architecture traditionnelle était assez accueillante pour la nature et en particulier les oiseaux. On parle notamment d'hirondelle de fenêtre qui fait son nid, comme son nom l'indique, sous les rebords des toits, proche des fenêtres. Avec ses surfaces lisses, l'habitat bâti actuellement n'est plus du tout favorable à l'implantation de ces espèces. Nous devons donc traiter ces sujets et nous le faisons. Beaugrenelle est un exemple assez caractéristique. Son toit végétalisé de la taille d'un terrain de football en plein Paris, a été imaginé pour accueillir de multiples éléments de biodiversité animale et végétale. Dans notre travail au quotidien, au-delà de la réflexion sur le réchauffement climatique, nous développons une réflexion sur la cohabitation avec tout un pan d'espèces qui connaissent pour certaines un fort déclin, comme le moineau. »

Comment intégrez-vous ce thème avec vos équipes?

« Cette intégration est double. Elle est dans un premier temps globale, à travers une approche sur la question de l'emprise qui s'effectue à l'échelle urbaine, mais aussi territoriale. Notre ambition est d'identifier des moyens pour densifier les villes et limiter l'étalement urbain. En parallèle, nous menons un travail très concret à l'échelle de chaque action. Lors de la construction de Beaugrenelle, nous avons décidé de mener différents projets qui allaient favoriser la biodiversité comme des façades végétalisées. Au lieu de réaliser des murs un peu exotiques, comme cela s'est beaucoup pratiqué, nous avons créé des sortes de grandes "étagères" sur lesquelles ont été posées des plantes que l'on retrouve dans les squares locaux. Elles constituent un continuum avec le biotope. L'intégration efficace de la biodiversité dépend de la manière dont nous installons et préservons les éléments naturels dans le projet, mais aussi de notre capacité à trouver des interfaces avec le maximum d'espèces végétales et animales possibles. Cette réflexion élargie demande de vraies connaissances. Nous travaillons avec des paysagistes qui sont ouverts sur ces questions voire, sur des sujets spécifiques, avec des spécialistes. Ce que nous allons créer se nourrit de la complexité de la question posée. Plus notre réponse intègre des éléments complexes, plus notre approche sera pertinente. Et le thème de la biodiversité fait intégralement partie des enjeux auxquels nous devons répondre. »

.....
« Notre réflexion va bien au-delà de l'acte de construire, nous bâtissons pour la planète. »

La biodiversité est-elle un phénomène de mode ?

.....
« Nous devons imaginer des bâtiments réutilisables qu'il n'est pas nécessaire de détruire pour faire évoluer. »

« Cela va bien au-delà de la mode fort heureusement. C'est une question de survie. Nous prenons tous les jours davantage conscience de notre dépendance vis-à-vis des autres espèces et de notre environnement. Je note en Europe, et plus particulièrement en France, une forte prise de conscience. Mais elle demeure encore partielle. Beaucoup de questions restent encore non réglées comme la sur-consommation de viande par les pays riches qui épuise la planète. Pour en revenir à l'architecture, nous devons également mener une réflexion sur les matériaux et leur recyclage ou encore la façon dont nous construisons. Peu de personnes le savent, mais nous allons bientôt manquer de sable propre à la construction¹ sur la planète. Il est pourtant aujourd'hui essentiel pour fabriquer du béton. L'enjeu est donc d'être en mesure de concevoir des structures pérennes qui évolueront avec le temps à travers de nouvelles fonctions. Nous devons imaginer des bâtiments réutilisables qu'il n'est pas nécessaire de détruire pour les faire évoluer. Notre réflexion va bien au-delà de l'acte de construire, nous bâtissons pour la planète, plus précisément pour la survie de l'humanité sur cette planète. »

Un architecte peut-il se passer de cette approche ?

« De nos jours, la vraie compréhension de l'architecture demeure à un niveau très faible. Les médias et le grand public glorifient des réalisations extraordinaires. Je pense que l'on confond qualité architecturale et spectaculaire car souvent, pour atteindre ce résultat, il s'avère nécessaire d'utiliser encore plus de matière... et bien évidemment d'épuiser encore plus la planète. Mais l'architecture ce n'est pas cela. Elle vise à imaginer des lieux qui apportent davantage de confort et de plaisir à leurs usagers, dans lesquels ils puissent exercer dans de meilleures conditions leur activité et où ils éprouveront une plus grande fierté à exister en tant qu'homme ou femme. Comme la presse se nourrit de spectaculaire, le risque est de passer à côté de questions essentielles, comme la prise en compte de la biodiversité. »

Quel regard portez-vous sur l'engagement de Gecina ?

« Nous avons partagé une expérience très riche ensemble à travers le projet de Beaugrenelle. Cette construction exemplaire a eu, pour nous tous, un rôle majeur sur la prise de conscience du lien étroit entre l'intégration d'éléments de biodiversité et l'amélioration urbanistique d'un quartier. Nous considérons que certains maîtres d'ouvrage nous tirent vers le haut, et c'est le cas avec Gecina. Au quotidien, nous privilégions ceux qui partagent les problématiques que nous défendons ; la biodiversité en fait partie. »

Newsid, un concentré de bien-être

.....
Cet immeuble de 18 000 m² de bureaux, situé à La Garenne-Colombes (92) et conçu par Valode et Pistre, capitalise sur le bien-être de ses occupants. L'organisation des plateaux favorise une généreuse lumière naturelle. Tous les paliers d'étages disposent d'un éclairage premier jour. L'immeuble intègre également un restaurant d'entreprise ouvert vers l'extérieur et des salles de réunion proposant des vues sur les patios arborés à ciel ouvert. Pour favoriser le contact direct avec les espaces verts (1 850 m² soit 35% de la parcelle), Newsid dispose de terrasses extérieures accessibles à tous.

¹ Au contraire du sable marin, le sable du désert, poli par le vent, est impropre à la construction

Évaluation de la stratégie biodiversité de Gecina et préconisations

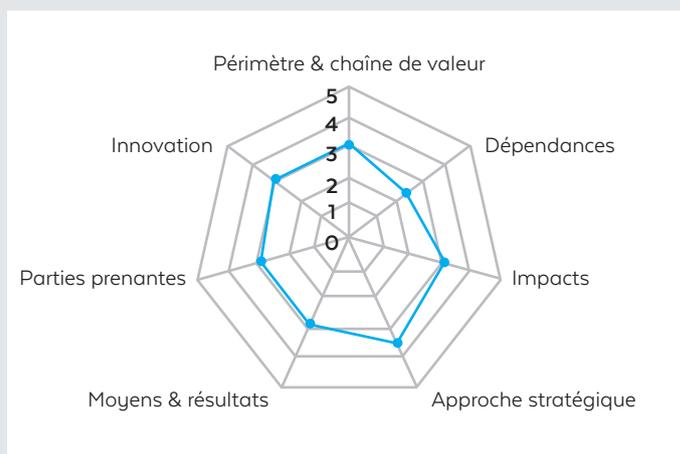
B&L évolution, agence de conseil et d'étude spécialisée sur les 3 enjeux clés du développement durable, accompagne entreprises et collectivités vers une performance globale. Son objectif est de faire de ses clients des moteurs de la transition vers une société plus juste et soutenable. Cela passe par l'intégration de ces risques émergents de leur chaîne de valeur dans le management et par l'innovation sur les produits et services pour une transformation réelle et efficace des modèles.

Début 2014, B&L évolution a publié la première édition de l'évaluation des stratégies biodiversité des entreprises du CAC40 (disponible sur <http://www.empreinte-biodiversite.org>). Pour cela, une étude poussée de la prise en compte des enjeux de biodiversité par les entreprises du CAC40 a été faite, en se basant sur leur rapport RSE ou document de référence. Puis, les informations récoltées ont été passées au crible d'un référentiel spécialement développé, regroupement plus de 75 critères notés chacun sur 5, structuré en 7 thèmes : périmètre & chaîne de valeur, impacts sur la biodiversité, dépendances aux services écosystémiques, approche stratégique, outils mis en œuvre et résultats, législation et pratiques d'innovation. C'est ainsi une notation de la pertinence et de la performance de la politique biodiversité qui est proposée. Les résultats ont été regroupés par type d'activité afin de comparer rigoureusement les différentes démarches et d'identifier tant les entreprises volontaristes et ambitieuses que les marges de progrès. Une mise à jour 2014 de cette évaluation est en cours d'élaboration et sera bientôt publiée.

Ayant eu connaissance de ce travail et de l'expertise développée, Gecina a sollicité B&L évolution pour réaliser une évaluation de sa stratégie biodiversité. Cette évaluation externe a eu pour objectifs d'analyser les actions et la politique mise en œuvre par Gecina permettant une prise de recul, de positionner l'entreprise par rapport à son environnement concurrentiel sur ce sujet et d'identifier des pistes de progrès. Les données et informations utilisées ont été d'une part les documents publics traitant ce thème ainsi que des précisions apportées par des documents internes et un questionnaire rempli par les équipes de Gecina.

1. Analyse de la stratégie biodiversité de Gecina et notation

La politique biodiversité de Gecina, évaluée par B&L évolution, a obtenu la note de 2,94 sur 5 classant ainsi l'entreprise parmi les meilleurs élèves sur cet enjeu majeur. Cela étant, de nombreuses pistes de progrès existent et l'entreprise se doit de poursuivre son engagement.



L'évaluation fait ressortir notamment les points suivants :

- Un périmètre de démarche assez large mais pas encore complet : Gecina a défini un périmètre assez large – qui tend à prendre en compte une partie de son patrimoine et quelques acteurs de sa chaîne de valeur – pour sa démarche biodiversité. Cependant, ni l'intégralité du patrimoine ni l'intégralité de la chaîne de valeur ne sont analysées et intégrées dans la mise en œuvre du plan d'action.

- Une analyse des impacts et dépendances à approfondir : Gecina a bien identifié et analysé les impacts de ses activités propres sur la biodiversité, mais l'ensemble de la chaîne de valeur n'est pas inclus. Les dépendances vis-à-vis de la biodiversité et des services écosystémiques ne font pas l'objet d'une identification ni d'une analyse formalisée. Cela expose l'entreprise à des risques d'ordre opérationnels, réputationnels, réglementaires ou encore commerciaux à court et long termes.

- Une approche stratégique structurée et fortement volontariste : l'engagement de Gecina en matière de biodiversité est formalisé : 3 objectifs, déclinés en 10 engagements bien distincts, recouvrant une partie de la chaîne de valeur. L'entreprise en fait un réel atout stratégique notamment grâce à la mobilisation du top management et des équipes dédiées. Sa position de précurseur a été récompensée par de nombreux prix et l'obtention du label « Reconnaissance SNB ».

- Des moyens et outils formalisés et mis en place : Gecina a construit un tableau de bord biodiversité contenant le calcul de l'indicateur CBS (coefficient de biotope par surface). Un plan d'actions a été défini ainsi que des outils de pilotage – comme des diagnostics biodiversité avec des partenaires professionnels – mais son déploiement est à renforcer. La présence d'un groupe de travail dédié à la question de la biodiversité dans la politique du Groupe est un point fort de Gecina. L'équipe peut ainsi suivre l'avancement des différentes actions et en adapter en conséquence le plan.

- Une implication des parties prenantes : Gecina a réussi à traduire son action biodiversité en lien avec ses parties prenantes dans une partie de sa chaîne de valeur. Les responsables techniques sont petit à petit formés aux enjeux de la biodiversité, depuis 2014. De plus, des actions de sensibilisation des collaborateurs, des locataires et du grand public sont aussi effectuées (cycle de conférences, installation de ruches, récolte et vente du miel, inauguration du centre Beaugrenelle). Toutefois, l'intégration de la biodiversité, entre autres au niveau de la politique d'achats, est encore limitée.

- L'intégration de la biodiversité dans la R&D à développer : Gecina fait appel à des professionnels écologues lors de projets, pour innover dans la prise en compte de la biodiversité. Le Groupe participe aussi au projet « Végétalisations innovantes », lancé par la Mairie de Paris. Cependant, un renforcement du positionnement serait bénéfique pour la politique, ainsi qu'un renforcement de l'analyse de ces enjeux dans les services, prestations et bâtiments proposés.

2. Préconisations générales

Gecina a mis en œuvre de nombreuses actions pilotes efficaces concernant la biodiversité. Les deux points clés pour la poursuite et la réussite de la démarche sont d'une part de la généraliser et d'autre part d'avoir une approche par les risques de dépendances. Il s'agit en effet d'étendre la prise en compte de l'interdépendance à la biodiversité à l'ensemble du patrimoine et de la chaîne de valeur de Gecina et de mieux connaître son interdépendance à la biodiversité.

2.1 Un périmètre plus complet pour l'intégration de la chaîne de valeur

Le périmètre retenu par Gecina pour définir son plan d'action et de valorisation de la biodiversité tend à prendre en compte une plus large partie de son patrimoine contrairement à de nombreuses foncières qui s'intéressent à un périmètre plus limité – à savoir quelques sites pilotes. Cependant, la mise en place du plan d'action reste tout de même très centrée sur quelques sites particuliers. Pour renforcer la pertinence et l'efficacité de son action, Gecina doit élargir, au fur et à mesure, son périmètre à l'ensemble de son patrimoine. L'objectif à terme est bien d'intégrer toute la chaîne de valeur dans le périmètre de sa stratégie biodiversité.

2.2 Une analyse des dépendances plus opérationnelle et porteuse de sens

Gecina est en avance par rapport aux autres foncières concernant l'analyse des impacts mais entreprend peu d'identification des dépendances, contrairement par exemple à une société comme British Land qui s'est particulièrement mobilisée sur ce sujet. Gecina gagnerait à approfondir l'analyse de ses impacts et surtout de ses dépendances vis-à-vis de la biodiversité et des services écosystémiques. En effet, cette dernière approche prend en compte des risques souvent non connus ou ignorés car considérés comme secondaires alors qu'ils sont réels et qu'ils peuvent être transformés en opportunités.

Concernant les impacts et particulièrement la fragmentation du territoire, Gecina peut réfléchir à une intégration plus forte de son patrimoine à la trame verte et bleue sur 3 axes :

- Pour initier la généralisation de la démarche : sélectionner un échantillon de sites (par exemple 5 à 10) tous les ans : cartographie du site, état des lieux, dispositifs déjà mis en place pour l'intégration dans la trame verte et bleue, nouveaux dispositifs à prévoir pour améliorer les continuités écologiques

- Réaliser des fiches de bonnes pratiques, expliquant comment (re)créer des espaces « verts » dans un espace urbain et quel entretien prescrire pour une intégration réussie dans la trame verte et bleue, pour être utilisées dans

le cas de projet de rénovation d'espaces verts, par exemple

- Mettre à jour la cartographie effectuée précédemment, en intégrant les nouveaux sites et plus généralement compléter et affiner la connaissance des espaces « verts » de l'ensemble du patrimoine.

Concernant ses dépendances, Gecina peut commencer par réaliser une évaluation à l'aide, par exemple, de l'outil ESR (Évaluation des Services Rendus aux entreprises par les écosystèmes) sur plusieurs dimensions :

- corporate : identifier et analyser les dépendances de toute la chaîne de valeur (fournisseurs, sous-traitants, clients, traçabilité des matières...)
- patrimoniale : mettre à jour, approfondir et généraliser à l'ensemble du patrimoine l'analyse déjà amorcée (approche produits/services).

Cette double approche orientera la stratégie de Gecina pour une plus grande création de valeur pour ses parties prenantes tout en ayant une connaissance beaucoup plus aigüe des risques émergents.

2.3 Une stratégie à jalonner et une équipe à renforcer

Gecina est en avance par rapport aux autres foncières concernant la structuration d'une stratégie biodiversité. Gecina a construit une démarche relativement complète, reprenant les enjeux préalablement identifiés, et obtenu une reconnaissance SNB (Stratégie Nationale pour la Biodiversité). En lien avec les points précédents, la principale préconisation pour le Groupe est de systématiser ses actions, dont les labellisations de site.

Un plan de déploiement structuré dans le temps est nécessaire (vision à long terme ; objectifs à moyen terme ; jalons à court terme). Cette approche assurera le suivi de la progression du groupe.

2.4 Un système de management biodiversité à approfondir

Gecina possède une équipe dédiée à la biodiversité. Pour accentuer son action terrain, le Groupe doit renforcer son équipe en se dotant par exemple d'un expert écologue pour assurer les suivis des sites et le déploiement de la démarche. Concernant les indicateurs du management de la biodiversité, leur périmètre d'analyse devrait aussi se généraliser à l'ensemble du patrimoine. Un tableau de bord plus structuré serait intéressant pour le suivi des actions au sein de l'équipe biodiversité. Le développement de nouveaux indicateurs, fondés sur la GRI ou évaluant les axes développés, rendrait mieux compte encore de la mobilisation de Gecina et des résultats sur cette thématique. Il pourrait être aussi intéressant, suite à la gestion « zéro phyto » de l'intégralité du patrimoine, de réaliser des audits sur les sites pour vérifier l'application réelle de la politique.

2.5 Une prise en compte efficace des parties prenantes à améliorer

La formation et la sensibilisation des collaborateurs, prestataires, locataires et grand public sont réalisées à travers des conférences, des installations de ruches, des inaugurations d'immeubles... Ces actions encore ponctuelles doivent être poursuivies et renforcées (notamment la formation technique). Un réseau d'échanges peut être mis en place entre les différents gestionnaires des immeubles pour partager les bonnes pratiques.

L'enjeu biodiversité de la politique d'achat doit aussi être structuré : achat de fournitures, de prestations, appels d'offres pour la construction/rénovation, audit et évaluation des fournisseurs...

2.6 Une R&D spécifique aux enjeux de la biodiversité à développer

La politique de R&D de Gecina prend en compte la préservation de la biodiversité mais reste néanmoins moins avancée en comparaison de certaines foncières. Gecina participe avec d'autres acteurs au projet « Végétalisations Innovantes » lancé par la ville de Paris. Diversifier ses partenariats avec des universités ou des chaires de recherche par exemple renforcera cette approche. De plus, une activité de prospective en tant qu'acteur majeur du futur de l'immobilier pourrait être intéressante à développer par le Groupe. Un séminaire prospectif pourrait être organisé prenant en compte les contraintes environnementales et leurs impacts sur les modes de vie pour éclairer Gecina sur la trajectoire à suivre à long-terme et orienter dès aujourd'hui sa stratégie.

Insight

Par Sylvain Boucherand, co-fondateur de B&L évolution

« Le sujet de la biodiversité progresse mais n'est malheureusement compris que partiellement par la plupart des entreprises. Il est souvent vu comme "la contrainte de protéger quelques espèces médiatisées" – ce qui est certes important mais qui ne reflète pas le véritable enjeu : avoir un business model compatible avec les dynamiques des écosystèmes.

Il s'agit donc de comprendre les risques (matières premières, impacts de ses infrastructures, bénéfices immatériels tirés de la nature, etc.) et d'innover pour s'inscrire dans une réelle stratégie soutenable. Cette approche par les enjeux de la biodiversité met en cohérence tous les sujets environnementaux (eau, déchets, carbone, énergie, pollutions...) et fait le lien avec les territoires et ses acteurs. Certaines entreprises commencent à considérer la biodiversité avec cette vision et en font une véritable opportunité.

J'ai l'espoir que rapidement toutes les entreprises comprennent leur interdépendance à la biodiversité et transforment en ce sens leur modèle économique. Plus qu'un souhait, c'est un impératif pour l'entreprise et cela se traduit déjà par des exigences montantes de la part des parties prenantes ainsi que par le chemin qu'empunte la réglementation ou les normes internationales. Au-delà des discours et des engagements, c'est maintenant le temps de l'action pour en faire une opportunité. »

Aller plus loin : regards d'experts et perspectives

Guillaume Sainteny, président de GS Conseil, maître de conférences à l'école Polytechnique et membre du comité parties prenantes de Gecina, porte un regard sur les actions menées par le groupe et les nouvelles dynamiques à mettre en place. Stéphane Carpier, Yves Dieulesaint et Joanna Rebelo lui répondent directement dans le cadre de cette table ronde.

Yves Dieulesaint : « Vous avez bien voulu prendre connaissance du rapport biodiversité de Gecina, quel est votre retour ? »

Guillaume Sainteny : « Vous m'avez dit un jour "Nous venons de comprendre que la biodiversité ce ne sont pas que les espaces verts." On sent bien ce saut conceptuel, cette évolution et votre volonté de présenter l'ensemble des actions conduites depuis votre engagement en faveur de la biodiversité dans votre rapport. En revanche, les lignes de force émergent mal. Je note aussi quelques absences, sur les espèces exotiques envahissantes, par exemple. C'est un des sujets ascendants actuel, porté notamment par l'Union Européenne. »

Joanna Rebelo : « Vous avez raison mais nous sommes aujourd'hui encore peu confrontés à ce sujet de la plante envahissante exotique. Même si nous avons, par exemple, un point de vigilance sur l'implantation de l'arbre papillon et veillons à ne pas le retenir. Dans les programmes neufs, nous portons une attention particulière sur le taux de couverture d'une même espèce et pas seulement leur nombre. Nous sommes également particulièrement concernés par le travail mené par la région Ile-de-France et la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) sur la

labellisation de graines locales car quand nous préconisons des plantes locales, nous avons très souvent du mal à les obtenir. »

Guillaume Sainteny : « Peut-être pourriez-vous également davantage mettre en valeur le travail réalisé sur la création de mares sur votre patrimoine, car les zones humides sont particulièrement menacées et riches en biodiversité. Nous sommes à la fois sur des éléments de trame verte et bleue. Cent mètres carrés de ce type sont

plus importants qu'un espace vert lambda. »

Yves Dieulesaint : « Ces deux points – affirmer la politique de sélection des espèces et évoquer les zones humides – peuvent-ils selon vous représenter des lignes de force pour Gecina ? »

Guillaume Sainteny : « Oui, tout à fait. Il y a d'une part l'exclusion d'espèces à problème dans la végétalisation, ce que vous faites déjà, avec des espèces exogènes envahissantes qu'il faut proscrire absolument, et privilégier quand c'est possible des espèces endémiques. Le second point, lié à la qualité des



Guillaume Sainteny



Yves Dieulesaint,
directeur RSE

espaces semi-naturels recréés, pas seulement les zones humides, est comme je vous le disais essentiel. Je suggère de distinguer un autre élément dont j'ai l'impression que vous l'évitez un peu : la question de l'analyse de cycle de vie appliquée à la biodiversité, et pas seulement au niveau du CO². »

Stéphane Carpier : « Sur l'Analyse du Cycle de Vie (ACV), nous réalisons une démarche globale axée sur 14 items tous en lien avec la biodiversité. Aujourd'hui, nous réalisons des ACV sur l'ensemble de nos projets. Nous nous sommes aperçus que notre véritable force consiste aussi à effectuer des ACV partielles car elles s'attachent à des matériaux spécifiques. Nous bénéficions de retours d'expérience qui facilitent l'identification de matériaux venant impacter un bâtiment (structures, planchers, isolants...). Lorsque nous parvenons à procéder à des arbitrages au niveau de ces macros matériaux, à travers des choix performants, l'ensemble de l'impact du bâtiment est réduit bien au-delà d'une démarche qui se résumerait à nous intéresser aux peintures et aux moquettes. »

Joanna Rebelo : « Actuellement, pour gagner du temps et orienter les équipes de conception, nous modélisons plusieurs choix d'éléments de structure ou de plancher pour identifier les meilleures



Joanna Rebelo,
chef de projets techniques

pistes. C'est ainsi que pour le 55 Amsterdam, nous avons comparé différents isolants comme la ouate de cellulose, la laine de bois, la laine de verre ou encore la laine de roche. Autre levier par rapport à ces matériaux, les certifications. Sur ce même programme, nous n'avons retenu sur ces macro composants que des produits issus des filières ISO 14001. Nous apprécions cette marque preuve d'une approche qui fiabilise la chaîne d'extraction et de transformation de la matière. »

Guillaume Sainteny : « Il existe une autre piste d'amélioration dans votre démarche. Vous utilisez assez peu d'indicateurs. Le concept de surface végétalisée est certes utile mais cette surface peut se révéler « pauvre » en biodiversité. Dans le futur, différentes voies sont envisageables comme le recensement des oiseaux nicheurs. On commence souvent par eux car ce sont les plus faciles à observer. »

Joanna Rebelo : « Nous avons un projet en cours, dans la catégorie recherche & développement, où nous suivons cinq immeubles de notre patrimoine d'un point de vue écologique, sociétal et économique. Sur le plan écologique, nous établissons des inventaires de flore et un suivi des nidifications en octobre et novembre. »

Yves Dieulesaint : « Le renforcement de la mise en place d'indicateurs est donc pour vous, essentiel ? »

Guillaume Sainteny : « Oui car ils mesurent vos impacts positifs comme négatifs. Il existe un indicateur connu, l'indice d'abondance des espèces d'oiseaux. Il démontre que les espèces inféodées aux milieux forestiers sont stables ou déclinent légèrement ; celles inféodées aux milieux agricoles déclinent beaucoup alors que celles inféodées aux milieux urbains ou opportunistes sont plutôt en bonne santé. Gecina n'a pas forcément besoin d'effectuer un inventaire de ce type tous les ans. Mais si vous êtes en mesure de montrer que tous les 5 ans vous disposez de X % d'espèces nicheuses en plus, cela suggérerait une biodiversité s'enrichissant. Des oiseaux supplémentaires supposent de nouvelles proies. Je pense que la mise en place d'indicateurs est essentielle car ce sont, en même temps, des instruments de mesure, de mobilisation interne, de communication externe auprès des clients mais aussi des ONG et des pouvoirs publics. Dans le domaine de l'immobilier et de l'artificialisation, la minimisation de l'artificialisation devrait devenir un indicateur clé dans les temps qui viennent. D'un côté, bien sûr, nous avons besoin de logements. Mais, de l'autre, nous souhaitons ralentir l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Une partie de la solution à cette double contrainte réside, peut-être, dans la minimisation de l'artificialisation inutile, autrement dit, la minimisation de l'artificialisation totale par rapport aux m² habitables ou commercialisables. Si, par exemple, on a besoin aujourd'hui de 100 m² artificialisés pour 33 m² habitables, Gecina peut-elle à la fois mesurer son ratio en ce domaine (est-il inférieur ou supérieur par rapport à ses concurrents ?) l'améliorer soit via le dénominateur (par ex 90 m² pour 33 m² habitables) soit via le numérateur (par ex 40 m² habitables pour 100 m² artificialisés) et se fixer des objectifs en la matière ?



Stéphane Carpier,
directeur technique



Guillaume Sainteny

.....
“ Il me paraît essentiel que la prise de conscience soit désormais partagée par tous les collaborateurs et pas seulement un nombre limité d’experts.”

Guillaume Sainteny

Stéphane Carpier : « Quand nous nous sommes intéressés à notre CBS cette année, nous avons souhaité calculer une sorte de COS. Il démontre que nous sommes très denses sur nos parcelles ce qui explique nos résultats améliorables en termes de CBS. Tout l’espace au sol disponible a été optimisé, ce qui laisse peu de place aux espaces verts. Mais si nous réalisons des immeubles composés de larges zones dédiées à la biodiversité, nous irons à l’inverse de la nécessité de densifier. C’est donc un réel problème. »

Guillaume Sainteny : « C’est en effet, là encore, une vraie question. Il existe un consensus sur la nécessité de freiner l’étalement urbain. Dans le même temps la population souhaite des espaces verts en ville. Mais en outre, on demande maintenant et on demandera sans doute, de plus en plus à ces espaces verts intra urbains de ne pas être que des espaces verts mais aussi d’être accueillants pour la biodiversité. Cela vaut tant pour leur composition que pour leur entretien. Je pense que Gecina devra veiller à développer des espaces verts au potentiel biodiversité plus important.

Des pratiques simples, telles que la fauche tardive ou la tonte en commençant par le milieu et non par les bords. (Car cela enferme la faune qui se retrouve broyée) semblent relativement faciles à répandre. La gestion différenciée joue un rôle important dans ce sens. Quelle est votre action dans ce domaine ? »

Stéphane Carpier : « En termes de gestion différenciée, nous imposons à nos prestataires l’utilisation de zéro phytosanitaires. Sur le thème des tontes, la question est plus délicate. Certains gazons sont très esthétiques, notamment dans les entrées d’immeubles. Nous avons ainsi des difficultés à y développer des zones où la faune puisse s’épanouir et contribuer aux réservoirs de biodiversité. Mais pour tous les autres espaces, moins exposés, nous utilisons cette gestion différenciée, imposée dans le cahier des charges de notre récent appel d’offres sur la gestion des espaces verts, avec des niveaux de tonte différents. Mais lorsque nous visitons notre patrimoine, nous ne la constatons pas toujours dans les faits. Désormais, nous suivons les prestataires en nous appuyant sur des points d’évaluation réguliers. »

Yves Dieulesaint : « C’est aussi une conséquence de la nouvelle organisation de Gecina, mise en place l’année dernière, qui fait « rentrer » la RSE dans l’opérationnel, avec une responsabilité active sur le patrimoine. »

Guillaume Sainteny : « Pour en revenir à votre rapport, je vous trouve parfois trop modestes par exemple sur des opérations de végétalisation comme à Boulogne-Billancourt et votre immeuble Horizons. »

Stéphane Carpier : « L’exemple d’Horizons est très intéressant car il représente un point de bascule et de transition de l’engagement de Gecina. Dans un premier temps, il avait été traité en prenant juste soin du paysage. Nous avons alors choisi d’intégrer un substrat de 40 cm d’épaisseur, très efficace pour accueillir et maintenir une biodiversité locale. »

Yves Dieulesaint : « Quels sont pour Gecina les prochains paliers à franchir pour affirmer notre engagement ? »

Guillaume Sainteny : « Il me paraît essentiel que la prise de conscience soit désormais partagée par tous les collaborateurs et pas seulement un nombre limité d’experts. Pour qu’un projet marque une entreprise, il faut que la culture soit partagée. Il est également important de favoriser l’intégration de la biodiversité dans la chaîne de valeur, c’est-à-dire ne pas s’arrêter à ce que Gecina réalise, mais aussi à ce qui est fait en aval et en amont par exemple dans le sourcing des approvisionnements. Ce n’est pas parce qu’un produit se revendique responsable, qu’il n’a aucun impact quelque part dans le monde. Et cela, vous et vos équipes devez être en mesure de le vérifier. »

Stéphane Carpier : « Est-ce que vous voyez émerger des possibilités de valorisation des atteintes à la biodiversité ? »

Guillaume Sainteny : « Il existe déjà des éléments au niveau international comme la “Debt for Nature Swap”, inventé par les Américains qui abandonne des créances de pays du Nord en faveur de pays du Sud en échange d’actions en faveur de la nature. Il existe aussi des principes de compensation dans plusieurs pays, pour les habitats et les espèces. Un volet de la nouvelle loi sur la biodiversité est particulièrement intéressant. Il s’agit des servitudes de conservation. Cette

.....
“ **Gecina devra veiller à développer des espaces verts au potentiel biodiversité plus important.** ”
Guillaume Sainteny

innovation est majeure en termes de droit. Aujourd’hui, les conditions pour établir une servitude sont restreintes. Il faut un fonds dominant (celui à qui profite la servitude) et un fonds servant (propriété sur laquelle s’exerce la servitude). Avec cette nouvelle loi, il sera possible d’établir une servitude sans en

être propriétaire. Les servitudes vont pouvoir devenir actives, avec l’obligation d’effectuer une gestion écologique d’un terrain. »

Joanna Rebelo : « Qu’est-ce qui fait selon vous la force de la culture anglo-saxonne face à cette meilleure compréhension de la biodiversité ? »

Guillaume Sainteny : « Les Anglo-Saxons possèdent une culture générale plus élevée dans ce domaine. Pour ne prendre qu’un exemple, en Grande-Bretagne, la Royal Society for the Protection of Birds rassemble près d’un million d’adhérents, là où la LPO en compte un peu moins de 50 000 ce qui est déjà beaucoup pour une ONG française. Si vous vous promenez le week-end dans la campagne anglaise vous voyez partout des personnes s’adonnant au « birdwatching ». C’est une pratique très répandue et très populaire. Les Américains, quant à eux, utilisent un terme intraduisible en français “wilderness” qui désigne le caractère sauvage de la nature ! Il y a cette idée dans la religion protestante que l’homme doit laisser intacte au moins une partie de la nature qu’il a trouvée en arrivant en tant qu’œuvre de Dieu. À l’inverse, la religion catholique insiste davantage sur la notion d’homme maître et possesseur de cette même nature. Malgré les idées reçues, les Anglo-Saxons, y compris les Américains ont été précoces en matière préservation de la nature. Yellowstone, c’est 1872 ; la Vanoise, c’est 1963, soit près d’un siècle plus tard. »

Yves Dieulesaint : « Merci pour votre éclairage, nous allons prendre en compte ces axes d’évolution, nous inspirer des meilleurs pratiques de nos pairs anglo-saxons et nous pourrons j’espère, rendre compte de nos progrès à un prochain atelier parties prenantes dédié à la biodiversité. »

7 leviers d’une meilleure approche de la biodiversité

.....

1. Hiérarchiser

Donner à la biodiversité une priorité au moins équivalente à celle de l’énergie.

2. Protéger

Préserver, protéger et restaurer les espèces mais aussi les services écosystémiques.

3. Repenser

Reconnaître la dimension productive des services écosystémiques de la biodiversité bien au-delà de leur contribution esthétique et récréative.

4. Dépasser

Repositionner la biodiversité de l’échelle d’un bâtiment à celle de la ville et des territoires en travaillant sur l’ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière.

5. Élargir

Evolution d’une approche segmentée thème par thème à une réflexion intégrée et systémique.

6. Systématiser

Étendre l’approche en faveur de la biodiversité à l’ensemble des bâtiments du patrimoine (immeubles neufs ET aussi existants).

7. Progresser

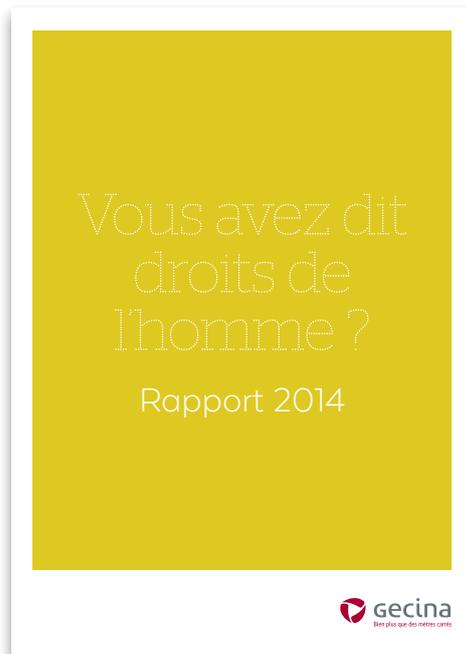
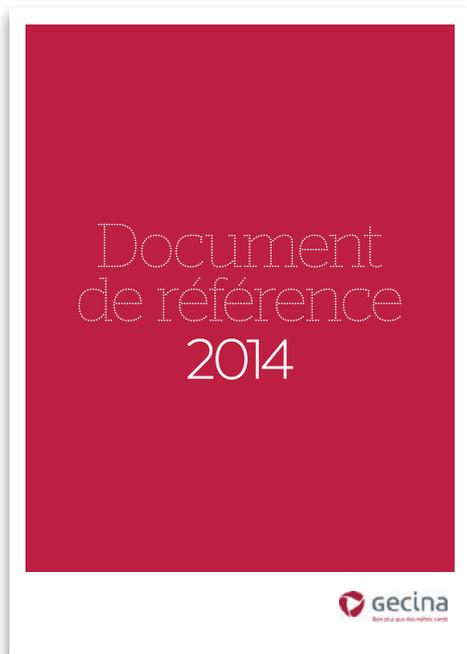
Développer des bâtiments à biodiversité positive.



Immeuble Khapa, Boulogne-Billancourt.

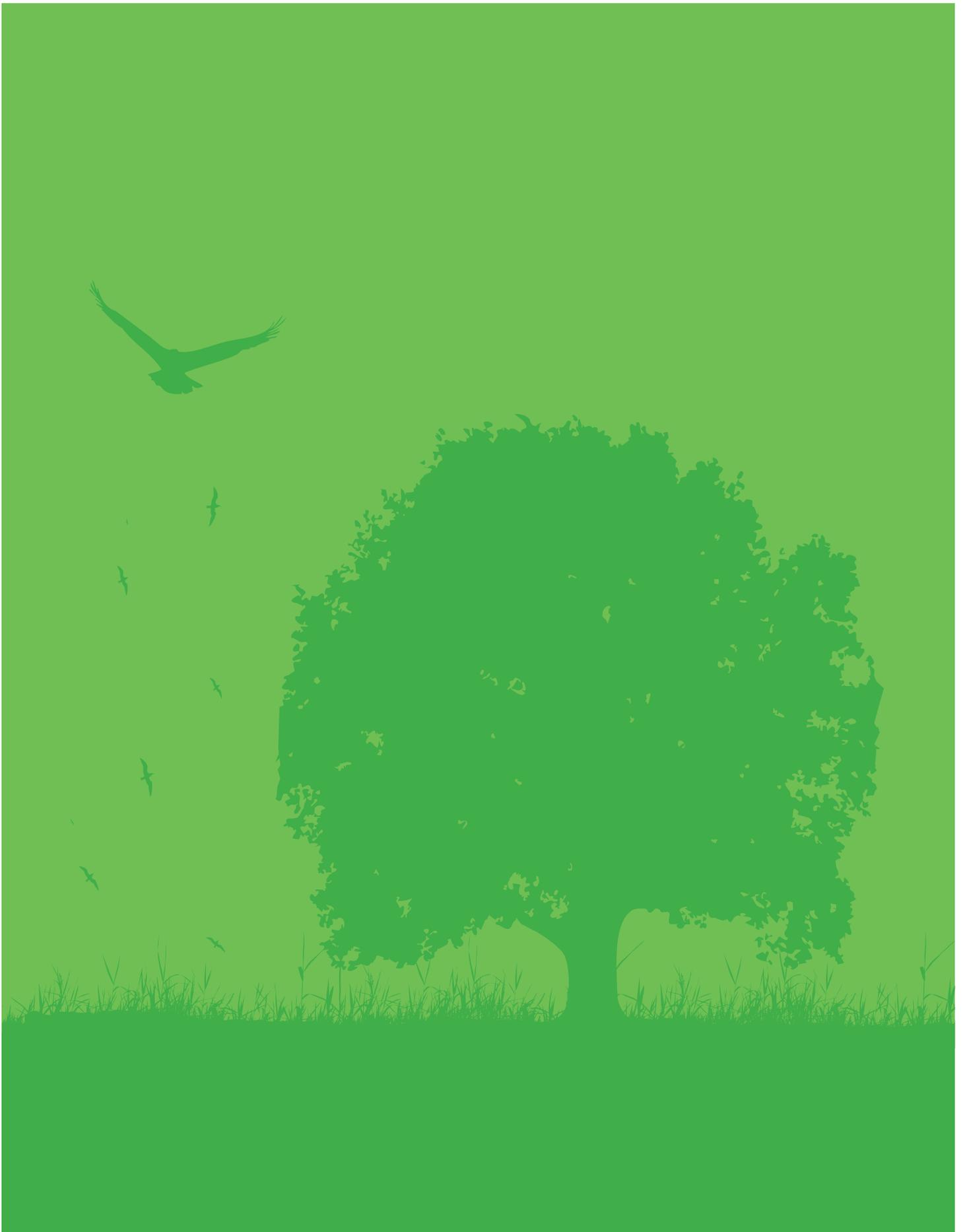
Eco-système de reporting Gecina

Retrouvez la vision globale de la stratégie, des engagements, des plans d'actions et de la performance de Gecina dans le Rapport annuel intégré et les éléments détaillés dans le Document de référence 2014. Des rapports complémentaires offrent une vision exhaustive de 4 sujets spécifiques : la biodiversité, la contribution socio-économique, les droits de l'Homme et la relation avec les parties prenantes. L'ensemble de ces documents est accessible depuis le site internet du Groupe : www.gecina.fr.



La version papier de ce document a été imprimée sur du papier Cocoon Silk, papier couché 100% recyclé, fabriqué en France, sans chlore, certifié FSC® Recycled. L'imprimeur qui a réalisé ce document est également certifié Imprim'vert®.





16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02
Tél. : 33 (0) 1 40 40 50 50
www.gecina.fr

 **gecina**
Bien plus que des mètres carrés