

BIODIVERCITY® : CATALYSEUR D'INNOVATION DURABLE

par **Pierre Darmet** Directeur marketing et innovation, Les Jardins de Gally ;
Secrétaire fondateur, CIBI
et **Yves Dieulesaint** Directeur RSE, Gecina, membre fondateur, CIBI ;
co-pilote du groupe de travail « Bâtiment et biodiversité »
du Plan bâtiment durable

La biodiversité urbaine à l'échelle du bâti est une discipline en mouvement, une nouvelle filière porteuse d'innovation, de valeur ajoutée et d'emplois de la croissance verte. L'élaboration de standards de qualité est nécessaire pour garantir la pérennité de l'investissement vert.

Le Conseil international Biodiversité et Immobilier (CIBI) rassemble un groupe inédit d'acteurs de l'immobilier, unis par et pour le développement de la biodiversité urbaine. Cette association a créé BiodiverCity®, le premier label international dédié à la biodiversité dans les projets immobiliers de construction ou de rénovation. Cet outil original répond de manière opérationnelle au défi majeur de la préservation et du développement de la biodiversité urbaine, enjeu essentiel d'un développement soutenable et facteur de nouvelle valeur ajoutée pour l'immobilier. BiodiverCity®, outil d'aide à la décision pour les acteurs immobiliers, valorise les projets les plus exemplaires, dans un champ disciplinaire en constante évolution et source d'innovations.

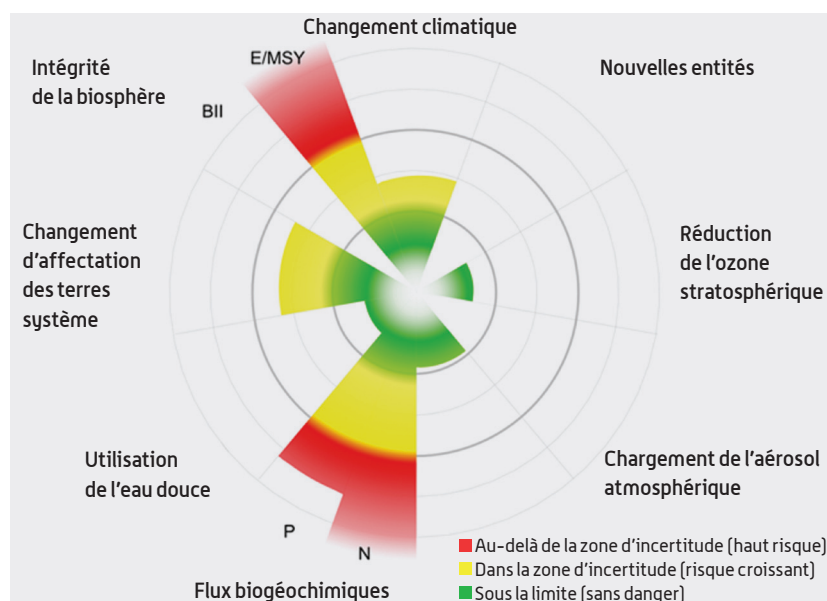
NOUVELLE VALEUR AJOUTÉE POUR L'IMMOBILIER

La biodiversité, ou diversité biologique, définit la pluralité des êtres vivants et leurs relations. Elle s'apprécie en considérant la multiplicité des écosystèmes, des espèces et des gènes dans l'espace et dans le temps, ainsi que l'ensemble de leurs interactions. Depuis le sommet de la Terre de Rio de Janeiro en 1992, la préservation de la biodiversité est considérée comme un des enjeux essentiels du développement durable. L'érosion massive et accélérée

de la biodiversité est désormais avérée, ainsi que le montre le schéma 1 ci-dessous relatif aux neuf seuils biophysiques de la Terre qu'il ne faut pas dépasser¹. Ses conséquences pour la planète, le climat et les populations sont clairement établies.

SCHÉMA 1

L'érosion des 9 seuils biophysiques de la Terre



1. Le concept de frontières planétaires a été développé par le scientifique suédois Johan Rockström du Centre de résilience de Stockholm et Will Steffen de l'Australian National University.

Biodiversité urbaine. La vision communément portée sur la biodiversité est souvent réduite aux espèces les plus rares et à la préservation de celles qui sont en danger d'extinction. Les enjeux sont en réalité beaucoup plus vastes. Une notion nouvelle émerge en particulier : la biodiversité urbaine. En effet, avec près de 70 % d'urbains à l'horizon 2050¹, favoriser la présence du vivant en ville (faune, flore, éléments naturels), intégré aux ensembles bâtis, est un enjeu pour l'environnement et le bien-être des citoyens. Si le propos n'est pas de « sauver la nature » en introduisant plus de « nature » en ville, il est avéré que plus l'on vit dans un environnement connecté à des formes de nature, même artificialisées, plus la propension à agir pour protéger les grands ensembles de nature est importante.

La demande sociétale pour plus de « nature » en ville est, par ailleurs, manifeste. Ainsi, pour 93 % des Français, le contact avec les plantes, les végétaux et les jardins est un aspect important de leur équilibre quotidien (enquête Unep-Ipsos, 2009), et sept Français sur dix choisissent leur lieu de vie en fonction de la présence d'espaces verts à proximité (enquête Unep-Ipsos, 2014). Cette demande de nature s'exprime dans les lieux les plus urbanisés. 82 % des Français estiment ainsi qu'il n'y a pas assez d'espaces verts (plantes, fleurs, arbres, murs végétaux) dans les centres commerciaux (sondage BVA-Les Jardins de Gally, 2013).

Biophilie. Les vertus associées au contact avec des éléments de nature sont l'objet d'une littérature de plus en plus documentée. Dans les années 1980 déjà, le biologiste américain Wilson définissait le concept de « biophilie » comme « notre affinité instinctive pour le vivant et les systèmes naturels ». Cette notion connaît depuis quelques années un fort regain d'intérêt.

Le bâtiment et son environnement proche constituent le principal support et point de contact entre la biodiversité et les citoyens. Nombreuses sont les utopies de nature urbaine érigeant le bâtiment en symbole. Les cités végétales de l'architecte belge Luc Schuiten ou les ensembles futuristes de son compatriote Vincent Callebaut contribuent aussi, dans un autre registre, à alimenter le désir de bâtiments en symbiose avec le vivant.

La nature dans et autour des bâtiments contribue à la qualité de vie et améliore les performances sociétales de différents types d'actifs. *The Business Case for Green Building*, livre blanc 2013 du WGBC², cite par exemple la réduction du temps d'hospitalisation de 8,5 % lorsque la chambre d'un patient dispose

d'une vue sur la nature³. La synthèse de nombreuses études sur ce thème dans *The Economics of Biophilia*⁴ mentionne, quant à elle, une réduction de 10 % de l'absentéisme dans des entreprises connectées à la nature⁵. À l'échelle de l'îlot bâti, la biodiversité constitue, sans aucun doute, une nouvelle valeur ajoutée (immatérielle) pour les immeubles et un enjeu économique pour une filière immobilière élargie aux acteurs de l'écologie et du vivant.

RÉPONDRE AU MANQUE D'OUTILS DE MESURE ET D'AIDE À LA DÉCISION

Aujourd'hui, une part croissante des projets immobiliers est évaluée et valorisée suivant les certifications environnementales internationales (BREEAM®, HQE® et LEED®) qui y intègrent progressivement la question de la biodiversité. Pour autant, une grille d'évaluation spécifique apparaît nécessaire pour prendre pleinement en compte cette dimension transversale et systémique et aider les maîtres d'ouvrage à prendre les décisions pertinentes.

La biodiversité, apparentée aux sciences du vivant, requiert en effet une approche systémique, assez peu répandue dans les champs disciplinaires d'ordinaire appliqués à l'immobilier. De plus, le périmètre d'application diffère du champ habituel de l'écologie « s'aventurant » dans l'espace urbain et en particulier l'îlot bâti.

Constatant le manque d'outil dédié à la prise en compte de cette nouvelle discipline, différents acteurs pionniers dans ce domaine se sont réunis et ont créé, fin 2013, le Conseil international Biodiversité et Immobilier (CIBI), avec l'objectif de contribuer de manière opérationnelle au développement de la biodiversité urbaine.

CIBI, association multi-acteurs. L'objectif du CIBI est de promouvoir la biodiversité urbaine dans les secteurs de la construction et de l'immobilier, mais aussi au-delà, en sensibilisant le grand public. Le CIBI porte une ambition de rayonnement international. Sa dénomination en anglais est *International Property and Biodiversity Council* (IPBC).

Le CIBI est une association à but non lucratif composée de collèges représentatifs de différents secteurs : investisseurs, promoteurs, foncières, bureaux d'études, constructeurs, fournisseurs d'équipement et espaces verts. Elle est composée à ce jour de 25 membres représentatifs des intervenants à l'acte de construire et des conseils en biodiversité. Les

1. Rapport de l'ONU sur l'urbanisation dans le monde, juillet 2014.

2. Le *World Green Building Council* est un réseau international fondé en 2002, ayant pour mission d'accélérer la transformation du cadre bâti vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement en s'appuyant sur des conseils nationaux et créer des conditions favorables au développement de la construction durable.

3. Ulrich & al, *View through a window can influence recovery from surgery*, 1984.

4. <http://www.terrabinbrightgreen.com/report/economics-of-biophilia/>.

5. Lisa Heschong, *Windows and offices : a study of office worker performance and the indoor environment*.



*Le Bureau fertile,
Les Jardins de Gally*

membres fondateurs sont Bolloré Logistics, Bouygues Construction, le groupe Caisse des Dépôts, Elan, Gecina, les Jardins de Gally, et la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO).

La principale contribution du CIBI est, à ce jour, la création de BiodiverCity®, le premier label international pour la prise en compte de la biodiversité dans les projets immobiliers de construction et de rénovation ; réponse adaptée au besoin d'évaluations dédiées à la biodiversité exprimé par les acteurs du secteur (maîtres d'ouvrage, constructeurs, foncières, écologues, paysagistes, etc.), il récompense les meilleures opérations. BiodiverCity® est aussi un nouveau critère visible et pertinent pour la valorisation d'un bien immobilier.

Biodiversity, label de conformité. Le CIBI souhaite promouvoir les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de planification, conception et exploitation du cadre bâti, en France et dans le monde. Pour atteindre ces objectifs, le CIBI a développé :

- un référentiel technique adossé au label BiodiverCity®, attestant de la conformité d'un projet, ou ensemble de projets, aux critères spécifiés dans le référentiel ;
- un cursus de formation à destination des évaluateurs et des conseils ;
- des animations et événements ayant pour objet, pour ses membres et leurs cercles de relations, le débat d'idées, la mobilisation et l'apport de connaissances sur des thèmes touchant à la biodiversité urbaine.

L'initiative lancée par le CIBI a reçu le soutien du Muséum national d'histoire naturelle, de Natureparif (Agence régionale pour la nature et la biodiversité en Île-de-France), de l'association HQE et de l'association Orée.

LE LABEL BIODIVERCITY®, FINALITÉS ET OBTENTION

L'objectif de ce label, adossé à un référentiel technique validé par un collège de scientifiques et de praticiens, est d'évaluer et de promouvoir les opérations immobilières qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les îlots bâtis, pour le bien-être des citoyens. À ce titre le label évalue et affiche la performance écologique des bâtiments autour de quatre grands axes.

- L'engagement, destiné au maître d'ouvrage : la connaissance et la compréhension de la biodiversité sur et autour du site à construire en se donnant les moyens de travailler ce sujet de façon professionnelle et formalisée, en s'entourant des compétences appropriées à travers un système de management de la biodiversité ; en d'autres termes, le maître d'ouvrage doit clairement afficher sa connaissance des enjeux de biodiversité du site considéré et indiquer son développement comme une des priorités du programme.
- Le projet, axe du maître d'œuvre : la recherche par la maîtrise d'œuvre d'une architecture écologique qui valorise le site biologique et le vivant, en particulier les façades et les toits dans un plan masse qui intègre les continuités écologiques locales.



55 rue
d'Amsterdam,
Paris



© ELNP Architectes & L'Autre Image

► Le potentiel écologique de la parcelle, l'axe de l'écologie : l'évaluation par l'écologue des facteurs scientifiques qui feront la valeur écologique du projet ; le CIBI a adapté un indice créé par le scientifique Guy Bertoud afin de calculer un indice de potentiel écologique, produit de la qualité, de la capacité et de la fonctionnalité des espaces.

► Les services rendus et les aménités, l'axe des usagers : les bénéfices tirés par les futurs usagers et riverains du site, en termes de bien-être, d'esthétique et d'apprentissage de la nature ; cet axe détaille notamment les actions mises en œuvre pour favoriser le contact entre les usagers et la nature : vues sur les

espaces extérieurs, présence de végétaux à l'intérieur du bâti, possibilité d'interagir avec l'environnement et existence d'animations pédagogiques pour une large appropriation de l'espace.

Approche multicritères. Les quatre axes structurant le référentiel sont divisés en 27 préoccupations, regroupant 63 objectifs, qui renvoient à un total de plus de 200 actions concrètes. L'ensemble des données est regroupé dans un logiciel, mis au point par le CIBI. En 2014, neuf projets ont été présentés et labellisés comme pilotes :

► siège de Veolia Environnement à Aubervilliers (Icade) ;

SCHÉMA 2

Les étapes du processus de labellisation

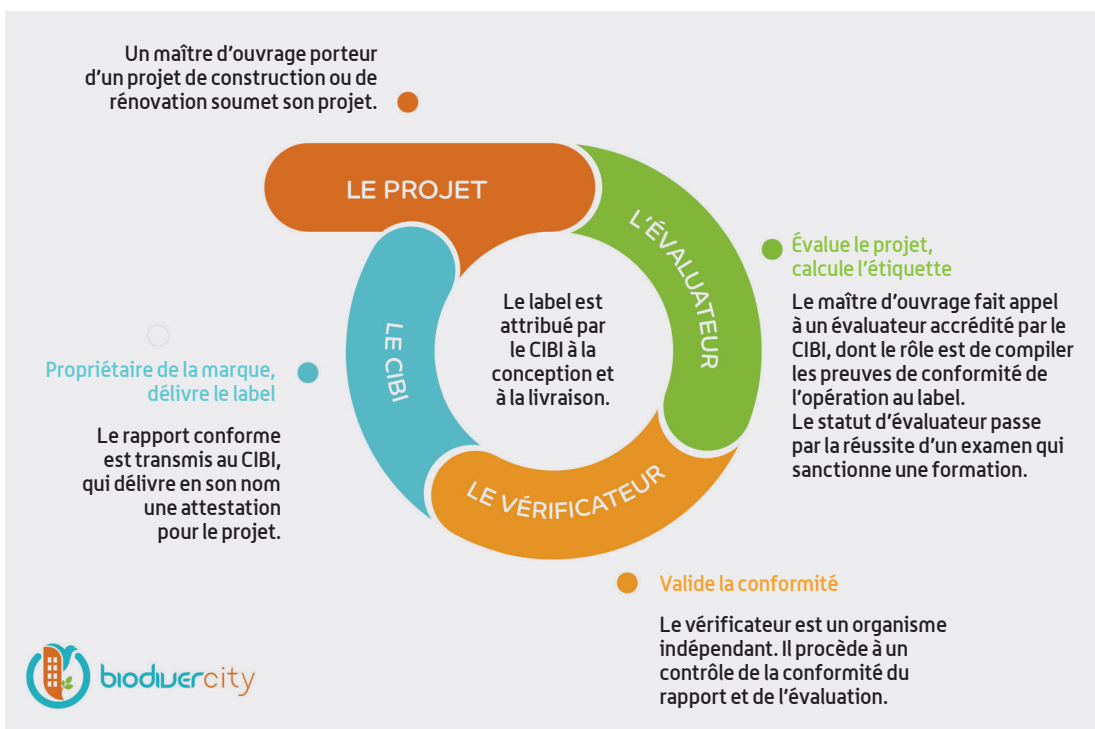
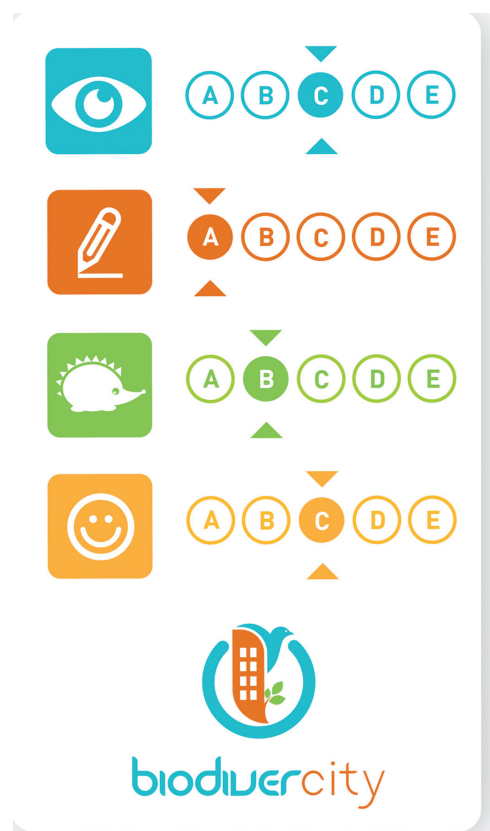


SCHÉMA 3

Exemple d'affichage de la performance écologique



- cité musicale de l'île Seguin (Tempo et ses partenaires dont Bouygues Bâtiment Île-de-France) ;
- restructuration du 55 rue d'Amsterdam à Paris (Gecina) (voir photo) ;
- hub Bolloré Logistics de Roissy (Bolloré Logistics) ;
- rénovation de Challenger (Bouygues Construction) ;
- centre de recherche à Rio (un groupe du CAC 40) ;
- Gizeh-Créteil, 600 logements et commerces (Bouygues Immobilier) ;
- nouveau siège régional à Nantes (Bolloré Logistics) ;
- campus tertiaire Sanofi Val de Breille (MACSF).

Processus de labellisation. Comment labelliser un projet BiodiverCity® ? Le processus comprend quatre étapes :

1. Le maître d'ouvrage doit s'entourer du conseil d'un évaluateur accrédité. L'accréditation est réalisée par le CIBI, sur la base de l'analyse des prérequis, validés par une formation obligatoire et la réussite d'un test. La formation accrédite une personne physique

et non la structure qui l'emploie, afin de garantir le sérieux et la continuité des évaluations. La formation des évaluateurs (ou « assesseurs ») constitue un apport conséquent dans la constitution de la nouvelle filière immobilier et biodiversité, concrétisée en 2015 par la remise des premières accréditations.

2. L'évaluateur renseigne l'ensemble des actions réalisées par le maître d'ouvrage, afin de calculer la performance de chacune d'entre elles et leur synthèse pour chaque axe. Cette étape d'échange est essentielle dans la conduite du projet pour réajuster certains éléments du programme et maximiser son impact positif.

3. Une fois que le dossier présente, aux yeux de l'évaluateur, un niveau suffisant avec toutes les preuves attestant des niveaux indiqués, le maître d'ouvrage soumet un dossier de labellisation à l'auditeur, tierce partie indépendante. L'auditeur vérifie la conformité des modes de preuve et la véracité des dires de l'évaluateur. Il peut dégrader ou améliorer les notes indiquées par l'évaluateur. L'instruction est réalisée sur dossier. Une vérification sur site a lieu à la livraison de l'ouvrage. Enfin, un contrôle inopiné, sur un échantillon d'un projet sur cinq, constitue une ultime action de contrôle. En cas de fraude, l'évaluateur est radié à vie.

4. L'auditeur remet le dossier complet avec un avis et une note finale à l'association CIBI, qui l'instruit et confirme la labellisation du projet ou son invalidité et remet officiellement l'étiquette BiodiverCity® (voir schéma 2).

Affichage de l'étiquette. Comme pourrait le faire une étiquette énergétique, le label BiodiverCity® affiche la performance écologique des bâtiments pour ces quatre axes. Chaque axe est indépendamment noté de « A » à « E », le « A » représentant l'excellence dans le traitement des préoccupations de l'axe. Le label peut être obtenu à condition de n'avoir aucun « D » ou « E » et d'avoir au moins un « A » sur l'un des axes (voir schéma 3).

UNE VISION DYNAMIQUE, INNOVANTE ET COLLABORATIVE

Le CIBI porte une vision dynamique sur la biodiversité urbaine à l'échelle du bâti. Il participe à la structuration de la filière « biodiversité et immobilier », vecteur d'innovation, de valeur ajoutée et d'un potentiel de développement de nouveaux emplois de la croissance verte, de la conception à l'exploitation et à la déconstruction des bâtiments : du « végétecteur » à « l'éco-jardinier », en passant par le « bio-constructeur ».

À l'image du travail mené pour la formation des évaluateurs du label BiodiverCity®, le CIBI contribue aussi à l'évolution des référentiels de formation. Son



ambition est l'élaboration de standards de qualité et de qualifications professionnelles que les acteurs de la mise en œuvre et de la gestion de la biodiversité liée au bâti devront adopter afin de garantir la pérennité de l'investissement vert des maîtres d'ouvrages et le développement du potentiel écologique des espaces créés ou rénovés.

La biodiversité urbaine à l'échelle du bâti est une discipline en mouvement. Son développement nécessite de mener des travaux de recherche et de mise en commun des bonnes pratiques dans une démarche collaborative, associant les scientifiques et les praticiens.

Comité scientifique. Le CIBI a récemment créé un comité scientifique. Cet organe indépendant, constitué de personnalités qualifiées, de scientifiques des domaines de la biodiversité, des sciences agronomiques et horticoles, de l'ethno-écologie et de l'économie de l'immobilier, a pour rôle d'apporter son regard critique sur les grandes évolutions du référentiel, de contribuer à enrichir les connaissances liées à la biodiversité urbaine et d'étudier la chaîne des acteurs économiques qui y sont impliqués.

Il convient tout d'abord de favoriser la reconnaissance de la biodiversité urbaine comme discipline à part entière, d'en définir clairement les contours et de la diffuser largement auprès du grand public, à travers des démarches pédagogiques.

Il s'agit également de considérer l'impact sur la biodiversité dans l'ensemble du cycle de vie, depuis l'extraction de matériaux jusqu'à leur déconstruction, en passant par l'acte de construire et la maintenance. La notion de « biodiversité grise » (l'empreinte biodiversité) est l'objet de différentes réflexions. L'intégration de l'îlot bâti à l'échelle du quartier et du territoire urbain nécessite également un travail sur l'interaction entre les différentes échelles urbaines.

Bâtiment et diversité. L'ensemble de ces réflexions est partagée par un large panel d'acteurs, au-delà de l'association CIBI, autour du Plan Bâtiment durable qui, après plusieurs chantiers liés notamment à la performance énergétique du bâti, a ouvert en 2015 un groupe de travail « Bâtiment et Biodiversité ». Ce dernier remettra la synthèse de ses travaux et ses propositions à la fin de l'année.

Professionnels de l'immobilier, rejoignez le CIBI¹ pour écrire, ensemble, une nouvelle page d'innovation durable pour notre secteur ! ▲

1. www.cibi-biodiversity.com, 97 rue Jean-Pierre-Timbaud, 75011 Paris, info@cibi-biodiversity.com.