



SYNERGIZ



**"BIODIVERSITÉ : QUELS ENJEUX POUR L'IMMOBILIER  
TERTIAIRE ?"**

I. LA BIODIVERSITÉ, C'EST QUOI ?

II. LES ENJEUX LIÉS AU SECTEUR

III. LA BIODIVERSITÉ ET L'IMMOBILIER

IV. POSTE IMMO ET LA BIODIVERSITÉ

# I. QU'EST CE QUE LA BIODIVERSITÉ?

## DÉFINITION

La biodiversité est **l'ensemble** des milieux naturels et des formes de vie ainsi que les relations et les **interactions** qui existent entre les organismes vivants eux-mêmes et entre leurs milieux de vie.

- 40 % de l'économie mondiale repose sur des services rendus par la nature: ce sont les **services éco systémiques**.
- + la biodiversité est abondante + les services éco systémiques sont nombreux et diversifiés.

## NOTIONS RATTACHEES

DIVERSITE    INTERACTIONS    **VIVANT**    BENEFICES    PERTE

**DEPENDANCES**    SERVICES ECOSYSTEMIQUES    DECLIN

ACTIVITE HUMAINE - POLLUTION    ESPECES    **ATTEINTES**



# L'ÊTRE HUMAIN { dépend de } LA BIODIVERSITÉ

porte atteinte à

## 1. SERVICES D'APPROVISIONNEMENT

- Besoins primaires procurés par les écosystèmes (Respirer, Se nourrir, Boire)
- Construire (matériaux de construction issus des écosystèmes : bois, fibres, matières minérales)



## 2. SERVICES DE RÉGULATION

- Bienfaits découlant de la régulation des processus naturels

Exemple: autoépuration, régulation climat, régulation des risques naturels



## 3. SERVICES CULTURELS

- Fonctions récréatives, esthétiques et spirituelles

Exemple: loisirs, valeur patrimoniales, attachement culturel, éducation



## 4. SERVICES DE SUPPORT

- Services nécessaires à la production des autres services éco systémiques

Exemple: photosynthèse, cycle de l'eau, cycle carbone

SYNERGIZ

Produit	Produit	Produit
Nourriture et besoins	Produits végétaux Produits animaux Produits halieutiques marins Produits halieutiques d'eau douce Aquaculture Eau potable	Céréales Animaux et produits dérivés Crustacés Serpents venimeux Omnivores d'élevage Eaux minérales
Matériaux	Matières issues du vivant	Bois, fibres, pailles, résines, ossements, ossements, produits végétaux sauvages, plantes médicinales
Energie	Matières fossiles Energie renouvelable issue du vivant Energie non renouvelable issue du vivant Energie renouvelable abiotique	Biogaz, gaz naturel Pétrole, gaz, uranium Vent, force hydraulique, marémotrice



# L'ÊTRE HUMAIN { dépend de } LA BIODIVERSITÉ porte atteinte à

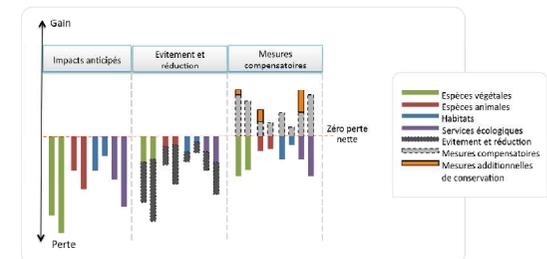
## L'ÊTRE HUMAIN IMPACTE LA BIODIVERSITÉ PAR:

- Surexploitation des ressources
- Destruction des milieux naturels
- Pollutions de l'eau, de l'air et des sols
- Changement climatique
- Introduction d'espèces exotiques



## PRINCIPE E.R.C

- Eviter le **maximum d'impacts** sur la biodiversité ;
- **Réduire** les impacts au maximum;
- Compenser les impacts **si la restauration est impossible.**



SYNERGIZ

▪ Contribuer aux **mesures volontaires de protection** et de développement de la biodiversité.

POSTE IMMO

## II. LES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

### EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

- Adaptation des PLU, SCOT, Plan de verdissement
  - ex: Paris engagement de 100 hectares : agriculture urbaine, toiture végétalisée...)
- Loi Grenelle 1 et 2: Trame Verte et bleue
  - Ex: corridor écologique, zone intérêt écologique (PNR, Ramsar, Natura 2000...)
- Etude d'impacts dans le cadre de projet immobilier ou d'infrastructure;

### RÉFLEXION BÂTIMENT RESPONSABLE 2020 – RBR 2020

- Elargir la vision au-delà de l'efficacité énergétique mais aussi du lien entre le bâtiment et le territoire, le cycle de vie, l'empreinte carbone, **la biodiversité**, la santé et le confort ;
- Penser le bâtiment en fonction de son environnement et capitaliser sur les bénéfices apportés par la biodiversité.

### CHAIRE IMMOBILIÈRE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE - ESSEC

- 24 octobre 2014 - « immeuble végétalisé: utopie ou réalité? Un actif durable et rentable »

## II. LES ENJEUX DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

### LES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES



« **Aménagement écologique des sites** » concerne la gestion des eaux pluviales, la perturbation minimale du terrain et la diminution de la pollution lumineuse.



« **Ecologie** » 3 rubriques traitent de l'analyse des écosystèmes, la protection des espaces naturels et l'évaluation du changement de biodiversité du site



La cible 1 « **Relation du bâtiment avec son environnement immédiat** » traite la biodiversité de manière directe.

La cible 2 « **Préserver / Améliorer la qualité écologique et paysagère du site** » concerne indirectement la biodiversité en préconisant l'amélioration de la qualité écologique par des éléments utilisant la biodiversité..



POSTE IMMO

## II. LES ENJEUX DES ACTEURS DU MARCHÉ

### LES OUTILS DEDIES A LA BIODIVERSITE

#### DÉMARCHE :



1. Promouvoir l'intégration de la nature en ville
2. Améliorer les échanges Homme – Nature
3. Agir sur les causes du déclin de la biodiversité
4. Assurer le bénéfice des services écosystémiques.

(Source Effinature ®)

#### DÉMARCHE :



- 1. l'engagement du maître d'ouvrage:** la connaissance et la compréhension de la biodiversité
- 2. Le projet** doit valoriser le site biologique et le vivant ainsi qu'un rapport intérieur-extérieur optimisé ;
- 3. Le potentiel écologique de la parcelle**
- 4. Les services rendus et les aménités :** les bénéfices tirés par les futurs usagers et riverains du site

(Source Biodivercity®)



# III. LA BIODIVERSITÉ ET L'IMMOBILIER

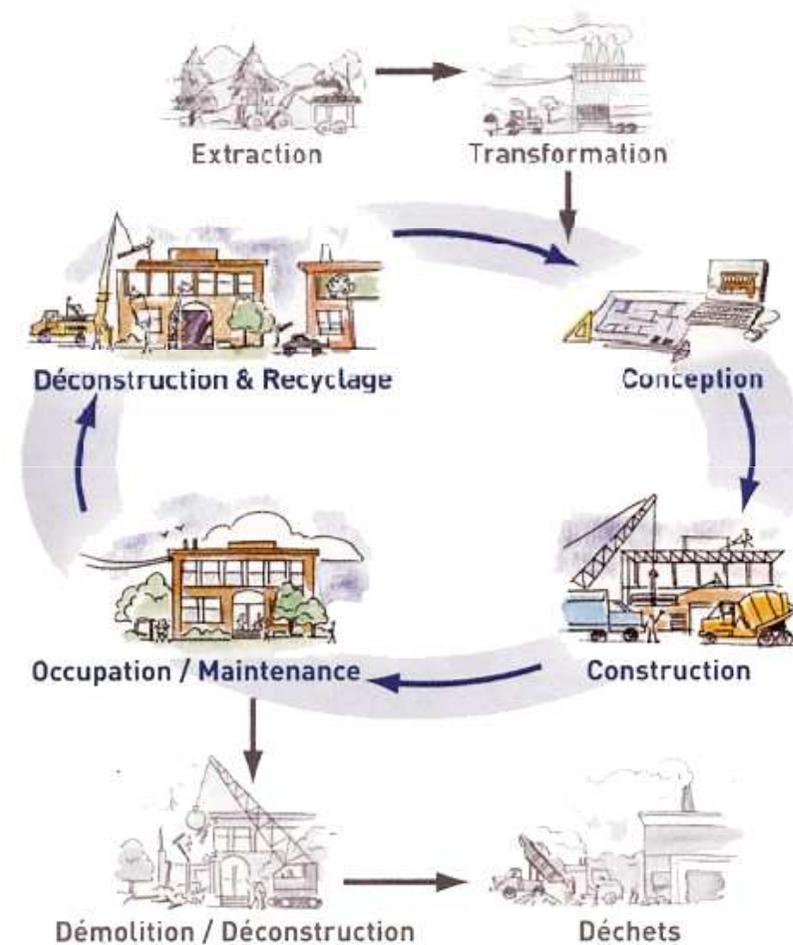
**Conception** : choix des matériaux de construction

**Extraction** : impact sur les espèces et services écologiques sur le site d'extraction, émissions de GES

**Transformation** : émissions de polluants chimiques de traitement des matériaux

**Construction** : destruction de milieux naturels, artificialisation des sols, émissions de GES

- **Occupation / maintenance** : gestion des espaces verts, traitement de l'eau
- **Déconstruction** : pollution des sols, émissions de GES
- **Traitement des déchets** : émissions de déchets difficiles à traiter
- **Recyclage des déchets** : émissions de déchets difficiles à recycler



▲ L'écoconception des bâtiments vise à améliorer les interactions entre un bâtiment et la biodiversité tout au long de sa vie et à toutes les échelles. © Usepa

Extrait du guide « Bâtir en favorisant la biodiversité », Natureparif, 2012

**SYNERGIZ**



# III. LA BIODIVERSITÉ ET L'IMMOBILIER

## LES ACTIONS POTENTIELLES À METTRE EN PLACE

### En phase **Exploitation / Occupation**

- Gestion raisonnée des espaces verts (éco-pâturage, sans engrais / produits chimiques);
- Réaliser les travaux en fonction du rythme biologique des espèces ;
- Limiter l'impact sur le sol et les pollutions lumineuses extérieures;
- Mise en place de ruches, nichoirs et refuges insectes lors d'interventions sur le bâti.



### En phase **Rénovation**

- Réaliser diagnostic écologique du site et inventaire des espèces végétales/ animales;
- Définir des actions en cohérence avec les conclusions de l'étude;
- Eviter l'imperméabilisation du sol.

### Les mesures compensatoires

- Mécanisme de compensation écologique par la demande (MO) ou par l'offre (nouveau)
- Utiliser un opérateur appelé « banque de compensation »

# IV. POSTE IMMO ET LA BIODIVERSITÉ



## ... Foncière

### DÉFI

Valoriser un patrimoine immobilier d'exception.

- **7 millions** de m<sup>2</sup>
- **11 000** immeubles
- Parc industriel - logistique, parc commercial et parc tertiaire
- Des surfaces de **100 m<sup>2</sup> à 50 000 m<sup>2</sup>**

### OBJECTIF

Être le partenaire au quotidien des entités du Groupe La Poste pour les accompagner dans leur développement et les doter d'un immobilier adapté à leurs besoins, à leurs contraintes économiques et aux mutations urbaines.



## ... et Prestataire de services immobiliers

### DOMAINES D'EXPERTISE

- Définir les stratégies immobilières
- Réaliser des projets immobiliers
- Gérer des biens immobiliers

### OBJECTIF

Offrir les compétences et l'expérience pour faire de l'immobilier un réel levier de performance technique, économique, sociale et environnementale.

## NOS 4 MÉTIERS

Conseil & Transaction

**1 100**

collaborateurs

Gestion d'actifs immobiliers

**12**

directions régionales

Développement de projet & Promotion

**900**

millions d'euros de chiffre d'affaires global en 2013

Gestion locative & Gestion d'exploitation

**3,5**

milliards d'euros : estimation globale de la valeur du parc immobilier

**300**

millions d'euros d'investissements annuels en moyenne

## II. LES ÉTAPES INCONTOURNABLES

### CONNAITRE SON IMPACT SUR LA BIODIVERSITÉ

- Cartographie des 12 000 sites avec comme critère la proximité d'un Zone Intérêt Ecologique (ZIE)

### IDENTIFIER LES SITES POTENTIELS

- Réalisation d'Audits Biodiversité sur des sites représentatifs du parc immobilier

### ELABORER UN DOCUMENT DE SENSIBILISATION

- Création d'un livret interactif à destination des filières opérationnelles pour un premier contact avec le thème

### DÉFINIR UNE POLITIQUE ET DES INDICATEURS DE SUIVI

- Accompagner l'entreprise dans le déploiement opérationnel d'actions en faveur de la préservation de l'environnement.



ACCOMPAGNEMENT A LA  
STRUCTURATION D'UNE DEMARCHE  
BIODIVERSITE POUR POSTE IMMO

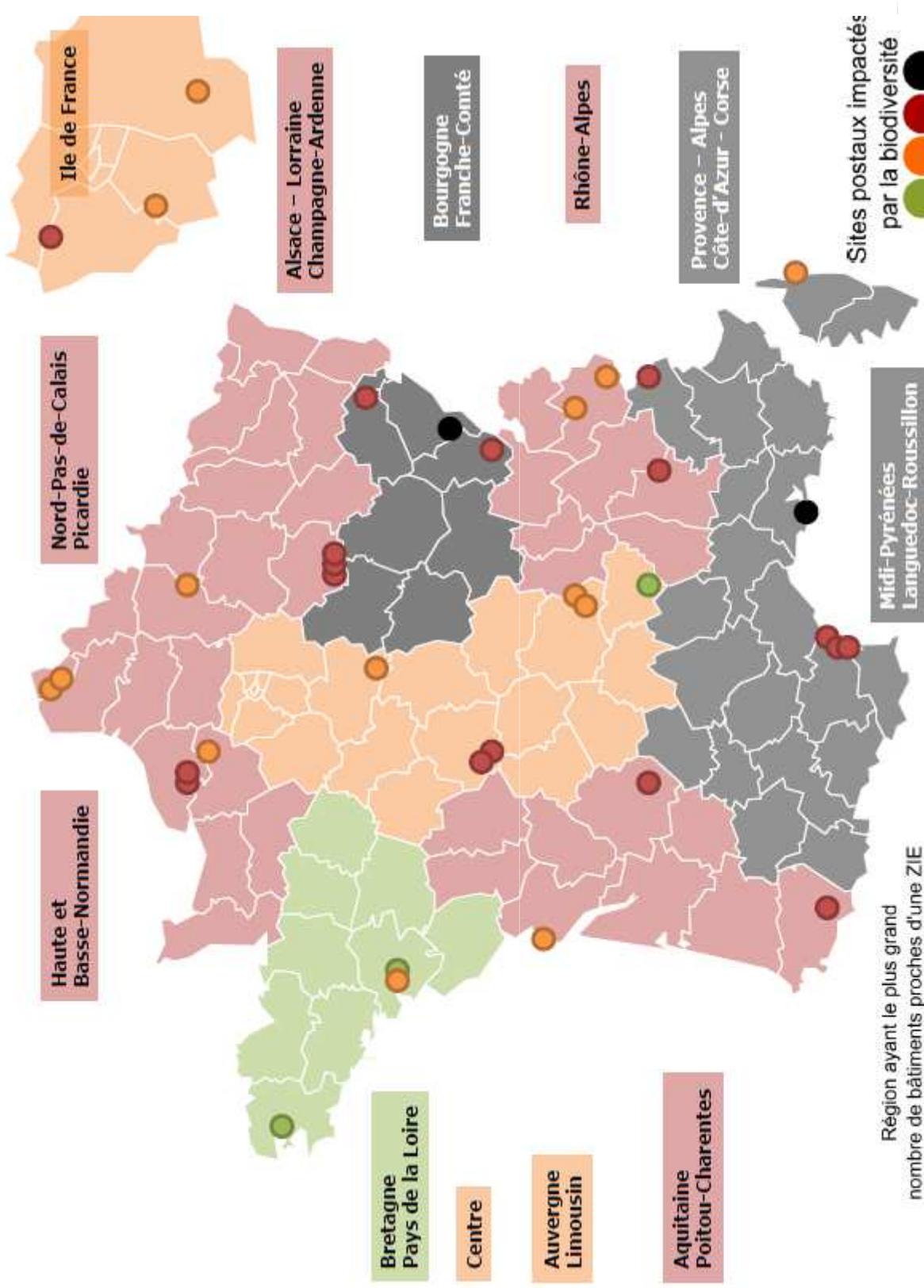
Phase 2 : Audits biodiversité® d'une sélection  
d'immeubles représentatifs du parc sous  
gestion



Septembre 2012



POSTE IMMO



Haute et Basse-Normandie

Nord-Pas-de-Calais Picardie

Ile de France

Alsace - Lorraine Champagne-Ardenne

Bourgogne Franche-Comté

Rhône-Alpes

Provence - Alpes Côte-d'Azur - Corse

Midi-Pyrénées Languedoc-Roussillon

Bretagne Pays de la Loire

Centre

Auvergne Limousin

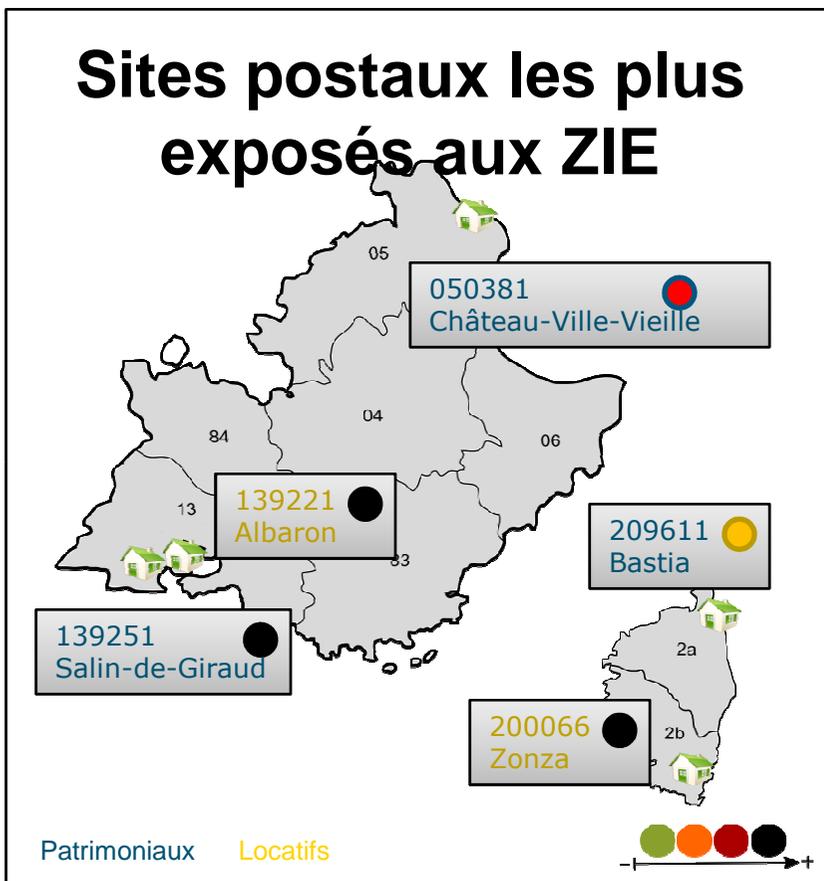
Aquitaine Poitou-Charentes



POSTE IMMO

# > DR PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR, CORSE

## Sites postaux les plus exposés aux ZIE

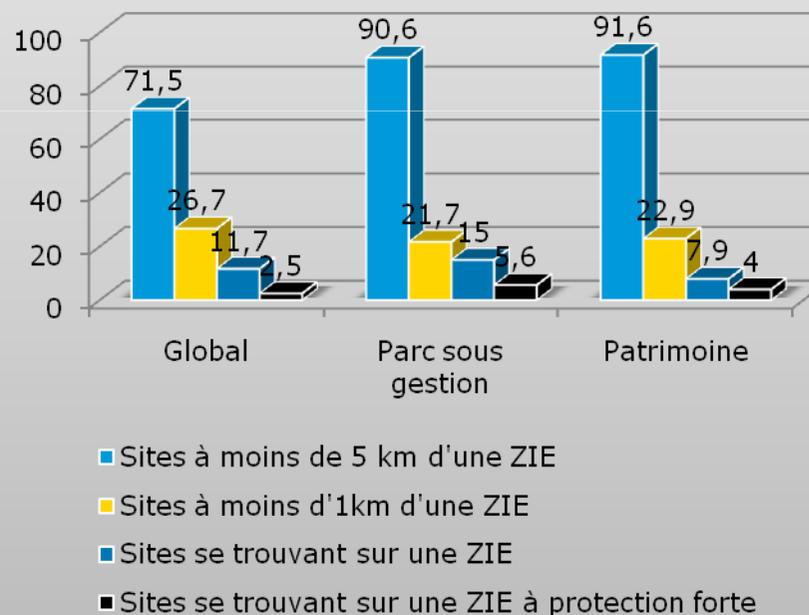


Et aussi :

- 200081 Furiani
- 209355 Bastia
- 200337 Bastia
- 840352 Cavailon



## Proximité des bâtiments de Poste Immo avec les ZIE pour les régions Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Corse



# > LA BIODIVERSITÉ



LA BIODIVERSITÉ EST L'ENSEMBLE DES MILIEUX NATURELS ET DES FORMES DE VIE AINSI QUE LES RELATIONS ET LES INTERACTIONS QUI EXISTENT ENTRE LES ORGANISMES VIVANTS EUX-MÊMES ET ENTRE CES DERNIERS ET LEURS MILIEUX DE VIE.

75%

Bâtiments situés à moins de 5km d'une ZIE

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

- ✓ **2004**  
la France adopte sa stratégie nationale pour la diversité
- ✓ **2010**  
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et Plan Local d'Urbanisme
- ✓ **2010**  
Trames vertes et bleues (Article 121 Grenelle II / Articles L. 371-1 à L. 371-6 du Code de l'environnement)

## > ENJEUX

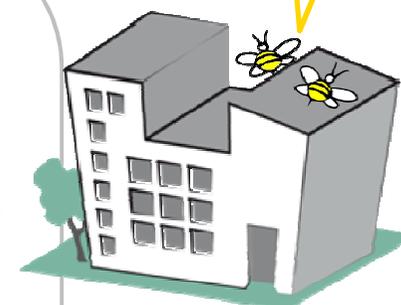
- Développer la prise de conscience chez tous les collaborateurs de l'impact des bâtiments sur l'écosystème.
- Intégrer les enjeux de la biodiversité à toutes les étapes du cycle de vie du bâtiment.
- Identifier des actions à l'échelle locale.

## > DÉMARCHE

- Rédaction d'un guide Bâtiment et biodiversité
- Réalisation d'une cartographie des sites postaux à proximité des ZIE.
- Audit de 3 bâtiments : mesure des enjeux de biodiversité.
- Recommandations : limite de l'éclairage nocturne, végétalisation bâtis...

## > EXEMPLES

- Pic de Rennes : Mare à batraciens
- BP Magnac-Laval : Fourniture et pose de nids pour hirondelles
- Rennes Colombier, Nice Thiers : Mise en place de ruches



## POUR PLUS D'INFOS

- ☐ Guide biodiversité & bâtiment

# MERCI DE VOTRE ATTENTION

**Thibaud GAGNEUX**

Responsable Développement Durable  
Direction de la Stratégie, du Développement Durable et de l'Energie  
01 55 44 55 11  
[thibaud.gagneux@poste-immo.fr](mailto:thibaud.gagneux@poste-immo.fr)

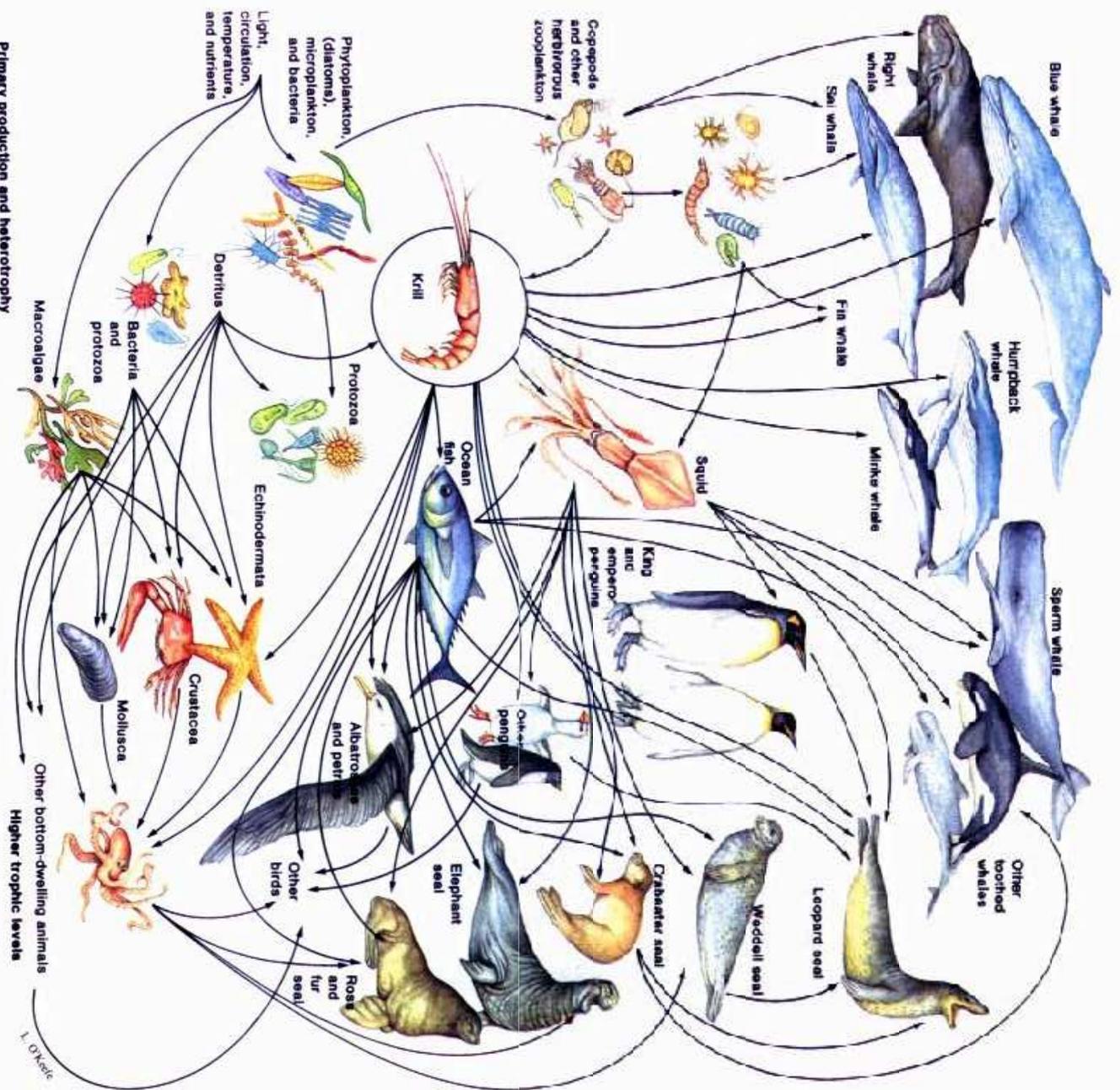
OID – COMMISSION OPÉRATIONNELLE  
6 NOVEMBRE 2013



# SOURCES

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

<http://www.natureparif.fr/>



**FIGURE 15.3 Food Webs.** An Antarctic food web. Small crustaceans called krill support nearly all life in Antarctica. Krill are eaten by 6 species of baleen whales, 20 species of squid, over 100 species of fish, 35 species of birds, and 7 species of seals. Krill feed on algae, protozoa, other small crustaceans, and various larvae.

# SYNERGIZ

- **L'ASSOCIATION**

- Loi 1901 à but non lucratif, fondée en 2006
- Objectif: **réconcilier économie et biodiversité**

- **PRINCIPALE MISSION : SOUTENIR ET MONTER DES PROJETS EN FAVEUR DE :**

- la **diversité biologique**, ordinaire et remarquable, et de la **disponibilité des services écologiques**
- développement de **l'ingénierie écologique** et d'une **vision écosystémique des espaces urbains et péri-urbains**
- innovations technologiques, organisationnelles et institutionnelles pour concrétiser la **réconciliation entre activités économiques et socio-écosystèmes**.

- **PUBLICATIONS**

- **« Le Bilan Biodiversité »** : guide méthodologique pour intégrer la nature dans votre comptabilité

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



POSTE IMMO

# LES SERVICES ÉCOLOGIQUES



## SERVICES D'APPROVISIONNEMENT

Services écosystémiques	Classification	Exemples
Nourriture et boissons	Production végétale	Céréales
	Production animale	Animaux et produits dérivés
	Produits biotiques marins	Crustacés
	Produits biotiques d'eau douce	Saumon sauvage
	Aquaculture	Saumon d'élevage
	Eau potable	Eaux minérales
Matériaux	Matières issues du vivant	Bois, fibres, paille, ressources ornementales, ressources génétiques sauvages, plantes médicinales
	Matières minérales	Sels, granulats
Energie	Energie renouvelable issue du vivant	Bois de chauffe, tourbe
	Energie non renouvelable issue du vivant	Pétrole, gaz, uranium
	Energie renouvelable abiotique	Vent, force hydrique, marémotrice

Extrait du guide « Bilan biodiversité », Natureparif - Synergiz, 2012

SYNERGIZ



## SERVICES DE RÉGULATION



Services écosystémiques	Classification	Exemples
Régulation des processus d'assimilation / de dégradation de déchets (dépollution)	Dépollution	Phytoremédiation
	Assimilation des déchets	Décomposition de la matière organique dans les sols
Régulation des risques naturels	Régulation des flux gazeux	Coupe-vent
	Régulation des flux hydriques	Zones humides réduisant l'écoulement des flux hydriques
	Régulation des phénomènes érosifs	Protection contre l'érosion des sols
Régulation des conditions biophysiques	Régulation de la qualité de l'air	Filtration des particules, des odeurs
	Régulation de la qualité de l'eau	Filtration et épuration de l'eau
	Régulation de la qualité des sols	Maintien de la structure des sols
	Régulation du climat global (dont le stockage du carbone)	Composition atmosphérique, cycle de l'eau
Régulation des interactions biologiques	Maintenance du cycle de vie et protection des habitats	Pollinisation
	Régulation des pathogènes et parasites	Mécanismes de contrôle biologiques
	Conservation des stocks génétiques	Maintien de populations sources

Extrait du guide « Bilan biodiversité », Natureparif - Synergiz, 2012



## SERVICES CULTURELS

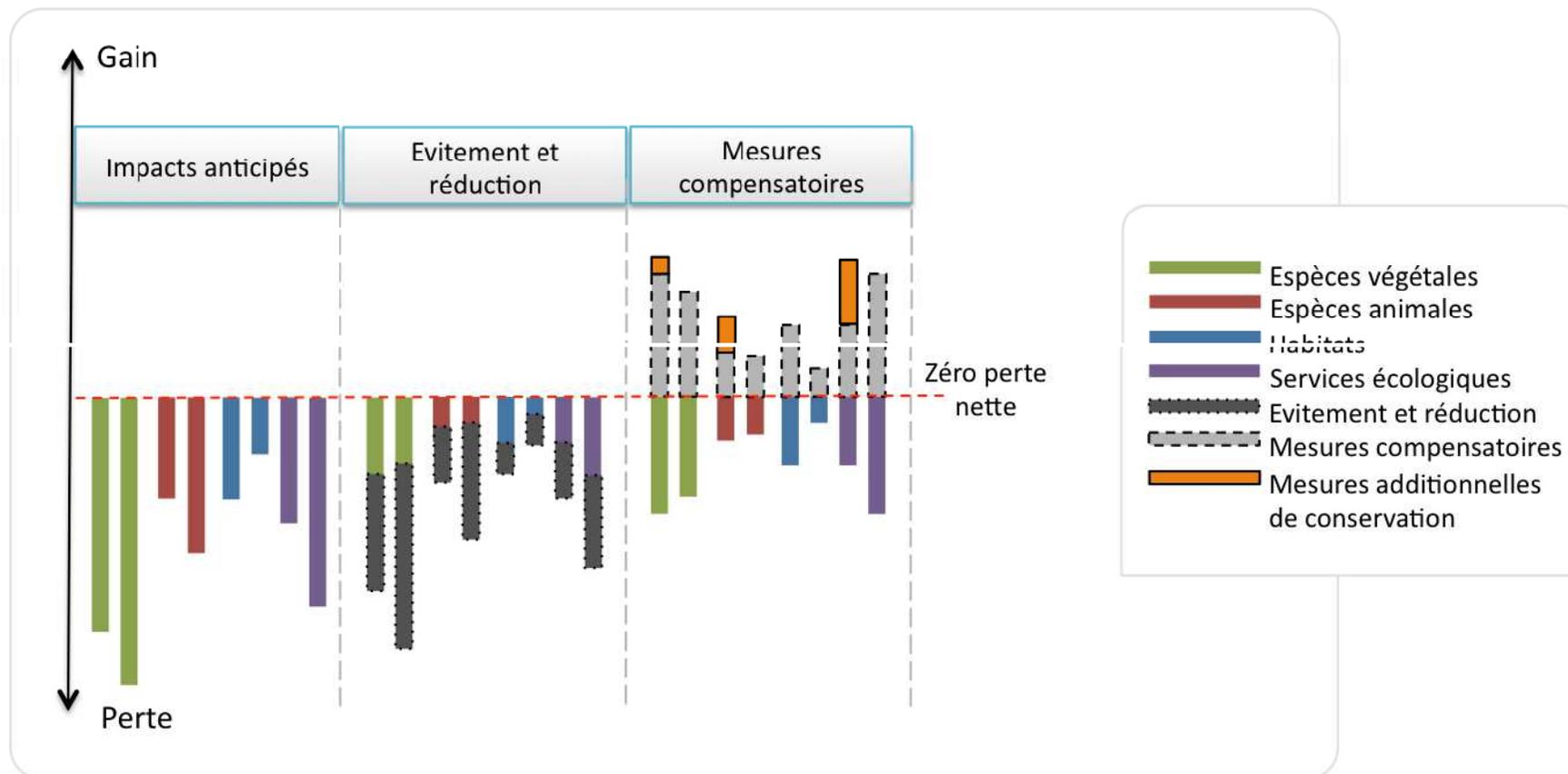
Services écosystémiques	Classification	Exemples
Informations	Recherche scientifique	Réalisation d'expériences
	Education	Sorties nature, apprentissage
Symboles	Esthétiques et culturels	Valeurs d'existence de la biodiversité, sens de l'espace
	Religieux	Forêts sacrées
Expériences	Récréation	Ecotourisme
	Volontariat	Volontaires dans programmes de conservation d'espèces menacées

Extrait du guide « Bilan biodiversité », Natureparif - Synergiz, 2012

# Intégrer la biodiversité dans la stratégie des entreprises – ERC



## SÉQUENCE « EVITER – RÉDUIRE – COMPENSER »



Cahier technique Synergiz « La compensation des atteintes à la biodiversité : Lorsqu'il n'y a pas d'autres solutions ! », 2012