



Deloitte.



IDDRI



**Prise en compte de la biodiversité par
les acteurs privés de l'aménagement
- L'aspect de la consommation d'espace**

Alice Colsaet, doctorante, IDDRI – CIRED

Constance von Briskorn, senior consultante, Deloitte Développement durable



L'artificialisation des sols : pression majeure sur la biodiversité

- ▶ Une des principales causes de perte de biodiversité dans le monde
- ▶ Particulièrement forte en Île-de-France
 - ▶ Région très artificialisée (23% du territoire)
 - ▶ Relativement peu d'espaces naturels (27%) avec une forte fragmentation
- ▶ Entre 1999 et 2012, 135km² ont été bâtis ou revêtus en Île-de-France

Principales causes d'artificialisation en Île-de-France

Usage du sol	Surface en 2012 (ha)	Croissance relative depuis 1999	Poids dans la surface totale artificialisée depuis 1999
Habitat individuel	94 729	6,20%	23,30%
Habitat collectif	23 818	7,40%	2,90%
Zones d'activités économiques	14 323	24,30%	14,30%
<i>dont logistique</i>	5 991	44,20%	9,60%
Surfaces engazonnées	10 521	40,20%	18,20%
Equipements sportifs/loisirs	13 985	6,20%	6,40%
Parcs et jardins	27 173	0,60%	6,40%
Parkings	7 866	22,10%	5,90%
Transports	22 701	4,60%	4,80%
Terrains vacants - chantiers	6 281	-25,8%	8,9%
Usages restants : activités en tissu urbain, commerces, bureaux, décharges...			8,90%



Quelle prise en compte de la consommation d'espace dans la gestion de la biodiversité ?

- La limitation de cette pression majeure est-elle intégrée à la stratégie et aux actions des entreprises privées de l'immobilier et de l'aménagement ?
- Environ 30 entretiens menés, dont la moitié auprès d'entreprises privées (aménageurs, promoteurs, transports, extraction...)
- Revue de bilans RSE (5 à forte ambition environnementale)

Entretiens réalisés

Etat (4)

Collectivités et agences publiques (11)

Entreprises (14)

Associations et autres acteurs (4)




Deux dimensions dans la prise en compte de la biodiversité

Consommation d'espace

- Limitation de l'emprise totale
- Augmentation de la densité
- Concentration des bâtiments

Gestion de la biodiversité sur site

- Protection de zones à enjeu
- Gestion écologique
- Aménagements spécifiques



La consommation d'espace : un aspect relativement oublié

- Concentration de l'action privée sur la gestion sur site, à l'échelle du projet
- Principales actions relevées et mises en avant :

Conception du projet	<ul style="list-style-type: none">- Réalisation d'études, connaissance du site- Intégration paysagère- Evitement des zones à enjeu- Végétalisation des bâtiments- Aménagements écologiques (nichoirs...)- Infrastructures vertes pour la gestion de l'eau
Aménagement et gestion des espaces ouverts	<ul style="list-style-type: none">- Réduction des produits phyto- Gestion écologique, moins interventionniste- Utilisation d'essences locales
Connaissance et communication	<ul style="list-style-type: none">- Echanges et sensibilisation en interne- Partage d'expériences- Labellisation

➤ Exemple de 5 rapports RSE affichant une forte ambition environnementale

Métier	Ambition environnementale affichée	Objectifs de consommation d'espace	Objectifs de gestion sur site
Promotion immobilière et exploitation touristique	Nature présentée comme un atout majeur. « Protéger et enrichir le capital naturel des sites est un engagement prioritaire »	Non	Oui : Objectifs biodiversité (conception), objectifs de plans de gestion (exploitation), actions de suivi. Forte expérience dans les projets de compensation.
Construction d'immeubles porteurs de certifications énergétiques	Ambition « environnementale et éco-responsable » affirmée	Non	Non : les seuls objectifs concernent la mise en place de systèmes de récupération et stockage des eaux de pluies
Promotion immobilière (grand groupe)	Affirmation que le DD se trouve au cœur des métiers de l'entreprise. « Savoir-faire reconnu en matière d'aménagement de projets urbains durables »	Non	Oui : Objectifs de favoriser l'intégration de la biodiversité urbaine. Recherche de certifications environnementales (BREEAM, Biodiver'City).
Construction et infrastructures de transport (grand groupe)	Biodiversité présentée comme un axe central de la démarche environnementale du groupe. « Mesures pour éviter ou réduire au maximum les impacts sur les espèces et milieux naturels. »	Oui : « la lutte contre l'artificialisation des sols et le maintien d'un habitat intéressant pour les espèces présentes sont des éléments pris en considération en amont des projets et tout au long de l'exploitation des infrastructures »	Oui : Nombreux objectifs d'intégration de la biodiversité dans les phases conception, construction et exploitation. Forte expérience dans la mise en œuvre de la séquence ERC.
Promotion, exploitation et gestion d'immobilier commercial	Intégration dans des indices ISR. « Un acteur de long-terme qui inscrit l'ensemble de son action dans le cadre du DD »	Non	Oui : Intégration de l'impact potentiel des actifs sur la biodiversité et sa gestion. Certification BREEAM (développement) et BREEAM « In-Use » (existant), actions de suivi.



La consommation d'espace : un aspect relativement oublié

- Différentes motivations pour la prise en compte de la biodiversité chez les entreprises interrogées :
 - engagement personnel des dirigeants
 - contraintes réglementaires
 - image de l'entreprise
 - attractivité et qualité des projets
- L'ensemble de ces motivations touche davantage à la biodiversité sur site qu'à la consommation d'espace

La consommation d'espace : un aspect relativement oublié

- Une augmentation des normes environnementales et des moyens dédiés (Club Ville et Aménagement 2015)
- Mais es réglementations contraignantes qui se concentrent majoritairement sur la biodiversité sur site, concernent davantage les grands projets, et traitent les projets au cas par cas
- L'aspect « consommation d'espace » plutôt absent des principaux labels



BREEAM®





La consommation d'espace : un aspect relativement oublié

- ▶ Les choix en matière de densité et d'aménagement sont plutôt déconnectés de la stratégie biodiversité :
 - ▶ Déterminés majoritairement par des contraintes économiques liées à l'activité et à la disponibilité foncière
 - ▶ Des possibilités de densification très différentes selon les secteurs et parfois limitées (ex: industrie, logistique, loisirs...)
 - ▶ Les entreprises appliquent une démarche DD essentiellement à l'échelle d'un site, et non d'un territoire



Conclusion



- ▶ Les acteurs privés de l'immobilier et de l'aménagement se concentrent essentiellement sur la dimension « gestion sur site » de la biodiversité
 - ▶ Dans les engagements et les discours
 - ▶ Dans les pratiques et leur valorisation
 - ▶ Dans les moyens engagés
- ▶ Le contexte réglementaire actuel contribue à déconnecter la gestion de la biodiversité et la dimension « consommation d'espace »
 - ▶ Concentration de la réglementation contraignante sur la gestion sur site
 - ▶ Réglementation au cas par cas et touchant davantage les grands projets