

Faire de chaque site un levier de biodiversité

En mai 2019, le groupe international d'experts spécialistes de la biodiversité (IPBES ⁽¹⁾), publiait un constat sans appel : « La nature décline globalement à un rythme sans précédent dans l'histoire humaine et le taux d'extinction des espèces s'accroît ». Environ un million d'espèces animales et végétales est menacé d'extinction, dont « de nombreuses dans les prochaines décennies ». Nous assistons à la sixième extinction de masse, s'alarment les chercheurs



Didier Guion –

Directeur Technique Développement – Covivio



Depuis 10 ans, Covivio a fait de la protection de la biodiversité un axe important et qualitatif de sa politique patrimoniale, en faisant en sorte que chacun des sites construits, gérés ou rénovés par ses équipes constitue, à sa mesure, un levier de biodiversité. Cet engagement s'est exprimé notamment par la signature de la charte « Objectif 100 hectares de murs et terrasses végétalisés » de la Ville de Paris. Cet engagement et nos différentes actions conduites en faveur de la biodiversité font écho à la Raison d'être du Groupe, qui prévoit l'aménagement d'espaces verts (jardins, terrasses et murs végétalisés) dans ses nouvelles opérations.



La biodiversité, un axe fort de la Raison d'être de Covivio

La biodiversité peut être définie comme la totalité des êtres vivants en interaction, y compris les micro-organismes et les services rendus par les écosystèmes : elle constitue le fondement de la vie et est porteuse d'enjeux planétaires majeurs. Elle constitue un enjeu à la fois dans le cadre de la construction et la gestion des bâtiments, ainsi qu'en amont sur les lieux d'extraction des matières premières puis sur les sites de fabrication des matériaux et des équipements utilisés ensuite dans les immeubles.

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Covivio exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité. Le secteur immobilier est, en effet, l'un des plus concernés par l'importante érosion de la biodiversité. À chaque phase du cycle de vie d'un bâtiment, de l'extraction des matières premières aux opérations de déconstruction, ce secteur agit de façon plus ou moins marquée sur les cinq grandes causes d'érosion de la biodiversité identifiées par la CDB (Convention sur la Diversité Biologique) : surexploitation des ressources naturelles ; destruction/perturbation des espèces et des habitats naturels et fragmentation des habitats ; pollutions ; introduction et propagation d'espèces exotiques envahissantes ; changement climatique.

À partir de ce constat, la politique biodiversité de Covivio se décline en 6 points :

- éco-conception des développements et rénovations et prise en compte de la biodiversité en amont des projets : couloirs écologiques, attentes des parties prenantes et choix des matériaux favorisant l'économie circulaire
- aménagement de terrasses végétalisées en milieu urbain participant à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain
- plantation de végétaux indigènes limitant l'arrosage et adaptés aux besoins de la faune locale
- mise en place de pratiques de gestion écologiques des espaces verts : ajustement de la fréquence des tontes, tendre vers l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires...
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs
- participation à la recherche et à l'innovation.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 :

- une charte concernant la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity®
- une charte concernant la gestion d'espaces verts, visant les opérations en exploitation et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity Life®, Eve® ou EcoJardin.

Au total, 230 000 m² de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées vont ainsi bénéficier du label Biodivercity® ou Eco-jardin.



Cyrille Frey –

Chargé de mission – LPO AURA



Dans le cadre de la rénovation de la tour ex-EDF devenue « Silex2 », dans le quartier d'affaires de la Part Dieu à Lyon, nous avons eu à traiter le déplacement temporaire du nichoir à faucon durant la période des travaux. Ce nichoir avait dans le passé accueilli à plusieurs reprises des couples de faucons pèlerins, qui venaient s'établir en période de reproduction. Situé en façade, à plus de 100 mètres de haut, ce nichoir était idéalement positionné. Durant les travaux de restructuration de la tour, il a été déplacé sur l'immeuble de la Bibliothèque Municipale de la Part-Dieu, puis réinstallé à l'issue des 36 mois de travaux, au terme d'une fructueuse collaboration entre la LPO et Covivio, que nous avons accompagné durant ce projet.



(1) IPBES : Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques

Afin d'aller plus loin dans la mise en œuvre de cette politique, Covivio étudie aujourd'hui les meilleures conditions de mise en place d'un indicateur de « biodiversité positive » sur les sites en développement ou restructuration.



Aurélie Auterbe –
Directrice de Projet – Covivio



Dans le cas de l'opération de restructuration de l'immeuble Gobelins (Paris – 5e), des locaux techniques présents au rez-de-chaussée ont été détruits ainsi qu'une partie de la dalle dans la cour intérieure de l'immeuble suite à la libération d'Orange permettant de retrouver de la pleine terre pour créer un véritable jardin intérieur faisant écho aux terrasses végétalisées. Au-delà de la préservation de la biodiversité en ville, le projet paysager a permis d'apporter des vues sur le jardin depuis les bureaux et les salles de réunion, ainsi que depuis les ascenseurs panoramiques. Au total, cette opération a permis d'aménager 369 m² d'espaces végétalisés, dont 63m² en pleine terre, soit un gain de 34% par rapport à la situation initiale, ce qui, dans un quartier très urbanisé, est un excellent résultat.



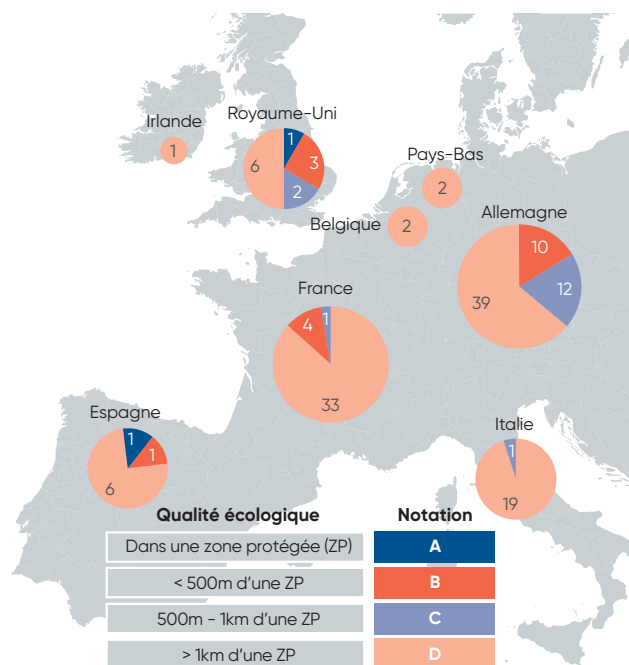
Par ailleurs, et depuis plusieurs années, Covivio mandate une étude européenne régulièrement remise à jour afin de caractériser ses impacts potentiels sur la biodiversité. Les résultats présentés ci-après sont ceux de l'analyse menée en 2019/2020, en s'appuyant sur les indicateurs GRI.

Une cartographie européenne des impacts

Fin 2017, Covivio a réalisé une cartographie, mise à jour début 2020, à la fois pour ses activités de construction et d'exploitation d'immeubles, pour mesurer ses impacts indirects sur :

- la biodiversité : consommation d'espaces, destruction et fragmentation d'habitats naturels, artificialisation des milieux, imperméabilisation des sols ou encore impacts sur l'infiltration des eaux pluviales
- la « biodiversité grise », c'est-à-dire la biodiversité affectée par l'extraction de matières premières, la production et l'utilisation de matériaux de construction.

Cartographie des sites de Covivio inclus ou adjacents à une zone protégée



WELLIO Gobelins - Paris

Une analyse basée sur les indicateurs GRI

Le patrimoine foncier de Covivio ayant évolué depuis la première réalisation de la cartographie biodiversité en 2017, Covivio a mandaté un tiers en 2019, le cabinet Gondwana, afin de réaliser la mise à jour de cette cartographie en conformité avec la version GRI Standards de la Global Reporting Initiative (GRI) sur un panel de 144 sites détenus par le groupe en Europe :

- 44 immeubles de bureaux en gestion directe (multi-locataires), soit 24 en France et 20 en Italie
- Les 50 plus grosses valeurs du panel représentatif des actifs résidentiels situés en Allemagne
- Les 50 plus grosses valeurs du portefeuille hôtels en Europe (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Irlande, Pays-Bas et Royaume-Uni).

Quatre indicateurs de performance en matière de biodiversité ont été analysés et sont présentés ci-après. Par ailleurs, cette étude a donné lieu à un rapport complet récapitulant les résultats et une fiche descriptive pour les sites situés à moins de 250 mètres d'une aire protégée.

Sites opérationnels détenus, loués ou gérés se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1).

- cet indicateur vise à décrire l'emplacement et la superficie des terrains détenus, loués ou gérés par les organisations, sur ou à proximité d'aires protégées et de zones riches en biodiversité
- l'étude a été réalisée à l'aide de SIG (Système d'Informations Géographiques) sur les 144 sites désignés ci-dessus. Toutes les aires protégées (Natura 2000, arrêtés de protection de biotope...) et les aires présentant un intérêt écologique (ZNIEFF de type I et II) ont été prises en compte et identifiées dans des rayons de 0,5, 1, 2 et 5 km autour des sites concernés
- les résultats ont révélé que 75% des sites se situent à plus d'un kilomètre d'une zone d'intérêt, 11% se situent en zone « potentiellement sensible » dans un rayon de 0,5 à 1 km autour d'une aire protégée, et 12,5% se situent en zone « sensible » à moins de 500 m d'une zone protégée ou présentant des intérêts écologiques. Deux actifs (soit moins de 1,5% des actifs pris en compte dans l'étude), situés en Espagne et au Royaume-Uni, sont édifiés au sein de zones d'intérêt écologique, telle que définie par la GRI Standards (cf. ci-dessous). Le premier site espagnol avait déjà été identifié en 2017 comme inclus dans une aire protégée et avait fait l'objet d'une étude écologique
- compte tenu de la nature des activités réalisées sur ces sites et de la configuration des espaces verts, l'impact des sites dits « sensibles » peut être considéré comme faible sur ces zones d'intérêt écologique.

Conclusion : Sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».

Description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2).

- cet indicateur renseigne les impacts directs et indirects produits par les activités de Covivio sur la biodiversité
- l'analyse sur l'ensemble de la chaîne de valeur du patrimoine immobilier de l'entreprise a montré que les activités de Covivio agissent sur les cinq causes majeures d'érosion de la biodiversité
- en amont de la chaîne de valeur d'un bâtiment, les matériaux de construction peuvent générer des impacts sur la biodiversité – on parle de « biodiversité grise » – via l'extraction de matières premières, ainsi que la production et l'utilisation de matériaux. Les impacts liés à l'exploitation sont principalement inhérents à la conception et à la gestion des bâtiments et des espaces verts
- Covivio a mis en place différentes actions visant à réduire la portée de ces impacts (p. 69).

Conclusion : Sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».

Habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3).

- cet indicateur permet de mesurer la superficie et l'emplacement des habitats protégés ou restaurés sur l'emprise des activités de l'entreprise.
- sur les 144 sites analysés, deux sites se situent sur l'emprise d'une aire protégée :

Le premier site est un hôtel situé en Espagne. La totalité de l'emprise de l'hôtel se situe dans cette zone ayant vocation à enrayer la disparition et la dégradation des zones humides. Compte tenu de la situation de l'hôtel dans un contexte urbanisé et de la nature des activités, l'impact du site sur les habitats protégés peut être considéré comme faible. Un diagnostic écologique y a par ailleurs été mené suite à la première cartographie réalisée en 2017

Le deuxième site, un hôtel situé au Royaume-Uni, se trouve au sein d'une « Area of outstanding natural beauty », littéralement « Espace de remarquable beauté naturelle ». Il s'agit, dans les îles britanniques, d'espaces reconnus pour la beauté de leurs paysages et protégés par des dispositions spécifiques. Compte-tenu des surfaces d'espaces verts de l'hôtel et de la nature des activités qui y sont pratiquées, l'impact du site sur les habitats protégés peut être considéré comme faible.

- en France, Covivio participe depuis plusieurs années, aux côtés de l'association de protection de la nature « Le Pic Vert », à la restauration écologique d'une ancienne carrière dans la réserve de la plaine de Bièvre (38), l'une des principales voies de migration pour les oiseaux vers le Sud Est de la France, d'une superficie de 117 ha. Les actions menées consistent notamment en l'aménagement de cabanes d'observation des oiseaux, à la création de plans d'eau pour l'accueil de la faune sauvage pour favoriser la présence de tritons (amphibiens qui tendent à disparaître dans la région), et à la construction d'un bâtiment nichoir pour l'accueil d'hirondelles de rivages (le premier du genre en France). Aujourd'hui, grâce aux efforts réalisés, cette réserve de biodiversité accueille de multiples espèces d'oiseaux (128), mammifères (23), reptiles amphibiens (14), papillons (17) et libellules (8)
- en Allemagne, les équipes travaillent avec l'association de conservation de la nature de Leipzig (NABU – Naturschutzbund Deutschland e.V), afin, notamment, d'installer des nids artificiels pour les hirondelles sur le complexe résidentiel de Mannheimer Straße
- trois des quatre immeubles du portefeuille objet du green bond de septembre 2019 viseront le label BiodiverCity® dont The Sign en Italie (p. 84). Vitae, qui devrait accueillir à Milan une vigne en toiture, est également appelé à obtenir ce label.
- Conclusion : Sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante ».
- L'impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4).
- cet indicateur évalue, par niveau de risque d'extinction, le nombre total d'espèces menacées figurant sur la liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités de Covivio
- aucune espèce animale ou végétale figurant sur les listes rouges de l'UICN n'a été observée sur l'emprise des sites ayant fait l'objet de diagnostics écologiques ou d'inventaires naturalistes. Cet impact peut donc être considéré comme nul.

Conclusion : Sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».