



Ecologie urbaine - Il est urgent d'accélérer la mise au vert de la cité

A l'heure où les enjeux climatiques et de biodiversité mobilisent la société civile, les professionnels de l'immobilier s'en emparent et tentent de trouver la bonne équation économique pour leurs opérations.

Comment définir la ville de demain ? Une ville non polluante, nourricière, respirable... Alors que l'été 2018 a été le deuxième plus chaud en France depuis la mise en place des relevés systématiques de température en 1850, les scientifiques tirent la sonnette d'alarme. Le groupe d'experts inter gouvernemental sur l'évolution du climat (Giec), dans un rapport rendu en octobre dernier, exposait les conséquences d'un réchauffement des températures au-delà de 1,5 °C : vagues de chaleur répétées, extinction d'espèces... Tout dépassement de ce seuil aggraverait fortement la situation.

Des avertissements qui obligent les professionnels de l'immobilier à s'emparer du sujet. Alors que le tissu urbain grandit et que les villes se réchauffent, Marc Barra, écologue à l'agence régionale de la biodiversité d'Ile-de-France, a appelé à « la réhabilitation des écosystèmes » lors du Salon de l'immobilier d'entreprise (Simi) qui se tenait en décembre dernier, à Paris. « Il ne suffit pas de verdir les projets, il faut les écosystémiser, c'est-à-dire apporter l'expertise nécessaire en écologie pour qu'il y ait un maximum de biodiversité et que les aménagements verts rendent des services. » Ces bienfaits, comme la captation des eaux de pluie, grâce aux toitures végétalisées, évitent le ruissellement.

Intégrer des spécialistes en écologie représente un surcoût de 5 à 10 % du montant global des projets. Nouvelles techniques de travail. Les professionnels doivent pour cela acquérir de nouvelles techniques de travail, qui exigent en amont la présence d'écologues et de naturalistes. « Il faut désormais se poser la question à tous les échelons de la chaîne de valeur, que ce soit au niveau des élus locaux, architectes, écologues, promoteurs, jusqu'aux personnes qui habiteront ou exploiteront les lieux », ajoute Antoine Cadi, directeur de la recherche et de l'innovation chez CDC Biodiversité, filiale du groupe Caisse des dépôts. Cette présence de spécialistes constitue un coût supplémentaire, de 5 à 10 % du montant global, en phase de conception pour un projet de toiture végétalisée. Cependant, nombre de solutions (potagers urbains, jardins intérieurs...) sont à l'origine d'économies d'énergie et d'un regain de fraîcheur dans les îlots urbains. Selon l'ONG américaine The Nature Conservancy, les arbres peuvent réduire de 20 à 50 % la concentration des particules fines et offrir une baisse de température de 0,5 à 2 °C.

Mais comment intégrer des espaces verts dans la ville alors que la règle est à la densification de l'espace urbain ? « Cela nécessite de travailler le projet en amont, pour étudier son intégration sur le territoire », souligne Jean-Christophe Benoît, directeur développement et investissement chez CDC Biodiversité, qui propose par exemple des diagnostics écologiques pour définir le type de sol et d'espèces végétales à installer sur les toits. Cette réflexion *a priori* est nécessaire pour mettre en place ce que le Conseil économique, social et environnemental (Cese) appelle, dans un avis adopté en juillet 2018 sur la nature en ville, une densification « vertueuse », qui, tout en empêchant l'étalement des villes dans les zones péri urbaines, permettrait une réintégration de nouveaux espaces comme des jardins dans les centres.

Des essences peu fragiles . C'est le sens du projet conçu par l'agence d'architecture Castro Denissof & Associés et le promoteur Nexity dans le cadre du concept d'immeuble « Habiter le ciel ». La tour Emblématik de 18 étages, à Aubervilliers (Seine-Saint-Denis), dont les 88 logements seront livrés en mars prochain, propose des jardins suspendus et partagés tous les 4 étages. « Nous nous sommes entourés d'un écologue pour trouver des essences qui ne soient pas trop fragiles et qui nécessitent peu d'entretien, comme les fougères », détaille l'architecte Sophie Denissof. L'ensemble des copropriétaires auront accès à ces espaces ouverts

[Visualiser l'article](#)

sur les parties communes. Tous les logements de la résidence ont été vendus entre 4 300 et 4 500 euros du mètre carré. « C'est certes plus cher que l'immobilier ancien à Aubervilliers [3 400 euros/m², selon Meilleurs Agents, NDLR], mais nous restons dans les prix du neuf », souligne Helen Romano, vice-présidente de Nexity Immobilier Résidentiel. Le surcoût des espaces verts est quant à lui difficile à estimer, affirme le promoteur, car intégré dans le budget global de l'opération.

Toute la difficulté est de concevoir des espaces verts qui ne viennent pas plomber les coûts des opérateurs, comme le rappelle Michel Desvigne, architecte et paysagiste. Son agence participe à la mutation de la zone commerciale de Mérignac Soleil (Gironde) en un futur quartier mixte de commerces et de logements. Pour lui, le processus de renaturation « doit être mené avec des moyens modestes. Nos solutions techniques doivent être économiques, sinon les opérateurs ne les mettront pas en œuvre ». Pas question de les obliger à faire de « jolis jardins de copropriétés ou autres aménagements trop sophistiqués. Il ne s'agit pas de grever les budgets des copropriétés ». Reste que le surcoût d'un parti pris de la biodiversité peut atteindre entre 3 et 5 % pour un immeuble de bureaux, mais est difficile à quantifier pour des logements.

Réduquer à la biodiversité . A côté de ces préoccupations financières, la question de l'usage de ces espaces verts reste centrale. « Il faut réduire les personnes à la biodiversité, sinon ces expériences de nature seront infructueuses », alerte Dominique Allaume-Bobe, membre de la section environnement du Cese et rapporteure de l'avis sur la qualité de l'habitat, adopté en avril 2017. Une ambition à laquelle essaient de répondre les différentes parties prenantes. « Nous développons une application numérique pour les propriétaires de jardins privés que nous souhaitons vendre aux collectivités pour inciter les occupants à améliorer leurs pratiques », expose Jean-Christophe Benoît.

De son côté, Nexity compte sur son activité de syndic pour assurer et optimiser l'entretien des jardins d'Emblématik. « La première année, nous prendrons en charge la maintenance de ces espaces verts », explique Helen Romano. Des promoteurs de taille plus modeste, comme Quartus, mettent en place des services de conciergerie afin d'éviter la dégradation des îlots verts. « Nous travaillons avec des associations pour faire de la pédagogie auprès des utilisateurs », pointe Sophie Rosso, sa directrice générale des opérations. La société a par ailleurs lancé un programme de 65 logements à Saint-Priest, près de Lyon, où sera proposée une zone plantée de 800 m².

Mais si ces ajouts verts génèrent un coût supplémentaire, ils répondent avant tout à une demande de la clientèle. « Les futurs acquéreurs veulent avoir un logement le moins standardisé possible », analyse Helen Romano.

Une application numérique pour gérer les jardins et les espèces protégées a été créée.

L'introduction d'espaces verts dans les bureaux prend plus de temps que dans les logements parce que les salariés se les approprient mal. « Les personnes viennent travailler, pas jardiner, ironise Magali Saint-Donat, directrice générale de Protertia FM, filiale d'EDF, et présidente de la commission RSE de l'Association des directeurs immobiliers (ADI). De plus, la gouvernance doit être convaincue par ce genre de projet. Les toits végétaux sont par exemple souvent sources de désordre, parce que les installations provoquent des infiltrations. » D'où l'importance des démarches de labellisation, selon Antoine Cadi : « Il faut accompagner les initiatives de certification pour porter les valeurs de biodiversité. » Et aider les acteurs de l'immobilier à s'emparer à long terme de ces enjeux.

Un appel entendu par les pros



Lancé le 6 décembre dernier à l'occasion du Salon de l'immobilier d'entreprise (Simi) à Paris, l'appel de l'association Val-hor et du Cibi, soutenu par 20 spécialistes, a trouvé un écho auprès des professionnels de l'immobilier. L'organisation interprofessionnelle de l'horticulture, de la fleuristerie et du paysage et le Conseil international biodiversité et immobilier avaient enjoint les acteurs publics et privés à augmenter la place du végétal dans leurs opérations et à développer les infrastructures vertes. Deux mois après, les professionnels se sont mobilisés.

« Ils veulent désormais que nous rédigeons une position commune qui aille plus loin encore. Cela aboutira à des déclarations plus fermes au mois de juin », annonce Pierre Darmet, cofondateur du label BiodiverCity et secrétaire du Cibi.

Les acteurs réfléchiront à la rédaction des documents d'urbanisme, ou encore à des solutions de long terme, qui permettent d'intégrer la biodiversité dans les projets.

« Nous avons tous un souhait unanime : reconduire l'appel à la prochaine édition du Simi en 2019 », souligne Pierre Darmet.

Trois exemples inspirants

Mille arbres pour un immeuble parisien

Il s'agit certainement du projet le plus spectaculaire de la première édition de « Réinventer Paris ». Situé à la porte Maillot (XVII^e arrondissement), cet immeuble-pont au-dessus du périphérique, développant près de 60 000 m² (logements, bureaux, hôtel, pôle enfance, centre de conférences...), intégrera une très forte composante végétale visant à « réconcilier nature et architecture » et à « constituer un refuge exceptionnel de biodiversité au cœur de la capitale », selon la Compagnie de Phalsbourg et Ogic.

Les 1 000 arbres que les promoteurs, associés aux agences d'architectes Sou Fujimoto et Oxo, s'engagent à planter se répartiront principalement entre un parc de près d'un hectare aménagé sur le socle du bâtiment, accessible au public par le biais d'escaliers donnant sur la rue, et la toiture-terrasse qui accueillera des maisons individuelles et des serres. Le permis de construire est à l'instruction. La livraison de l'immeuble « Mille Arbres » pourrait intervenir à l'horizon 2023.



Close Lightbox

Le Biotop, conçu comme support de nature

Au cœur de Lille, en manque cruel d'espaces verts, certains nouveaux bâtiments deviennent eux-mêmes support de nature. C'est le cas du Biotop : 30 000 m² de bureaux sur sept étages, conçus pour devenir une petite oasis de verdure (5 500 m² d'espaces végétalisés via notamment 7 toitures en terrasses) et de biodiversité (le bâtiment vise le label BiodiverCity). « Au total seront plantés entre octobre et novembre 150 arbres, 600 arbustes et 15 000 plantes vivaces », note Philippe Poustoly, directeur du projet chez Bouygues Bâtiment Nord-Est, chargé de la construction de l'ouvrage destiné à accueillir, à la fin de l'année, les services de la métropole européenne de Lille. Le choix des essences plantées (locales, mellifères...) fait suite à une réflexion menée par des spécialistes (écologues, conservatoire botanique national de Bailleul, le groupe ornithologique et naturaliste du Nord-Pas-de-Calais) et centralisée au sein de l'agence danoise Henning Larsen Architects, qui a imaginé ce Biotop avec le lillois Keurk Architecture.



Close Lightbox

Euroméditerranée veut son poumon vert

L'établissement public d'aménagement Euroméditerranée sème les premières graines du parc des Ayalades, futur poumon vert de 14 ha d'Euromed 2, l'extension vers le nord de l'opération d'intérêt national marseillaise. Lauréate en 2017 du concours de maîtrise d'œuvre, l'agence nantaise d'Ici Là Paysages & Territoires finalise les études pour aménager le parc de Bougainville, première étape de ce projet de renaturation du vallon des Ayalades. Se développant sur une surface d'environ 4 ha, ce premier espace vert sera aussi l'occasion de mettre au jour, sur 250 m de long, le ruisseau caché depuis sa canalisation au moment de la construction du métro dans les années 1970. La renaturation du cours d'eau à cette échelle doit participer à la zone d'expansion des crues et à un retour des zones naturelles. L'enjeu : montrer la capacité de résilience de la nature dans une zone urbaine où seuls deux arbres subsistent. Les travaux (12,5 M€ HT) démarreront en 2020 pour une livraison trois ans plus tard. Ils consisteront à démolir ce qui a été construit, puis à reconstituer un sol fertile.



Close Lightbox

Les étudiants à bonne école

Alors que les jeunes se montrent de plus en plus sensibles aux enjeux liés à la transition écologique, les établissements du supérieur se sont saisis de la thématique de la nature en ville pour former les futurs professionnels. « Nous avons introduit, il y a un an et demi, l'enseignement du vivant, évoque Marc Vaye, directeur des études à l'Ecole spéciale d'architecture (ESA) de Paris. Le sujet du paysage se structure davantage et s'affiche désormais comme un des marqueurs de l'école. » Des enseignements de « Géographie et paysage » et d'écologie urbaine sont ainsi prévus dès la première année. L'année suivante, les élèves architectes se voient proposer le module « Concevoir avec le végétal », puis suivent, en troisième année, le TD « Paysage » adossé au cours magistral « Environnement ». L'Ecole supérieure des professions immobilières (Esp) fait aussi la part belle à la question de la nature en ville. « Du bachelor aux mastères, nos enseignements traitent progressivement les questions environnementales posées à l'immobilier durable, décrit Régis Le Corre, directeur développement durable du groupe Esp. Nous abordons sous un angle pratique la place et les fonctions de la nature en ville, en lien avec des enjeux d'écoconception, de biodiversité, de confort et de bien-

[Visualiser l'article](#)

être pour les usagers. Le rôle du végétal dans les opérations immobilières (toitures, parois, biosourcés...) est traité avec attention. » De son côté, l'Ecole polytechnique de l'université de Tours intègre le thème de la nature et du végétal en ville dans sa formation d'ingénieur en Génie de l'aménagement et de l'environnement. « C'est dans le cadre de l'option Adage [Aménagement durable et génie écologique], qui permet notamment d'acquérir les compétences pour composer avec la nature dans les projets d'aménagement, que la problématique des relations entre nature et ville est la plus développée », précise Hervé Baptiste, directeur des études du département Aménagement et Environnement.

L'Ecole d'urbanisme de Paris n'est pas en reste. Au-delà des cours en paysage, écologie et environnement dispensés en master 1, le master 2 « Environnements urbains » comporte des enseignements spécifiques sur le thème de la nature en ville. « Ce qui répond à un besoin, dans le métier, de professionnels spécialisés dans ces domaines au sein d'équipes pluridisciplinaires, commente Stéphane Mercier, professeur associé et responsable de ce master.

Mais les formations initiales doivent évoluer, afin que les questions environnementales soient traitées comme des entrées de base : ce sujet doit devenir naturel pour tous les intervenants au projet. »