



2024



En action pour la biodiversité

RECUEIL DE BONNES PRATIQUES

- 3 **Edito**
- 4 Biodiversité, un enjeu incontournable pour la filière du bâtiment et au-delà



© iStock

01

Intégrer la biodiversité dans la stratégie et la culture d'entreprise

- 9 **Enjeux**
- 10 **Levier 1 : intégrer la biodiversité au niveau stratégique**
- 12 **Levier 2 : former les métiers les plus en lien avec la biodiversité en priorité**

02

Matériaux et fournisseurs : réduire l'impact de l'extraction et de la transformation des matières premières

- 15 **Enjeux**
- 16 **Levier 3 : diminuer la consommation de matériaux neufs**
- 18 **Levier 4 : limiter l'impact des matériaux neufs utilisés en travaillant avec la chaîne de valeur**

03

Stratégie foncière : éviter la dégradation des espaces naturels et développer la biodiversité sur les opérations

- 21 **Enjeux**
- 22 **Levier 5 : limiter les conversions d'espaces naturels et viser l'objectif « zéro artificialisation nette »**
- 24 **Levier 6 : réduire les impacts et nuisances des chantiers sur les écosystèmes et les populations à proximité des sites**
- 26 **Levier 7 : s'engager à produire un impact positif sur l'ensemble des nouveaux projets**

04

Gestion locative et exploitation : préserver et enrichir la biodiversité sur notre patrimoine

- 29 **Enjeux**
- 30 **Levier 8 : promouvoir la biodiversité comme facteur de qualité de vie et sensibiliser les locataires**
- 32 **Levier 9 : mettre en place des pratiques de gestion écologique des espaces verts**



© Antoine Séguin

- 34 **Notre socle d'engagements en faveur de la biodiversité**



Financer, gérer et développer un parc de logements abordables, accessibles, confortables et durables exige, dans le cadre de la transition climatique pour laquelle notre Groupe s'est engagé, de faire des choix adaptés et de mettre en œuvre des solutions efficaces. La prise de conscience de l'impact des activités humaines sur le climat et sur la biodiversité a très largement progressé ces dernières années et de nombreux acteurs économiques sont désormais mobilisés pour réduire leur empreinte environnementale et la pression sur les ressources.

Le groupe Action Logement, avec sa gouvernance paritaire, a fait le choix de développer une stratégie RSE ambitieuse qui se traduit par des actions opérationnelles. Parmi ces actions, un plan de décarbonation et d'économie d'énergie très complet qui a été élaboré et déployé par nos filiales immobilières depuis fin 2022.

Le sujet de la biodiversité était présent dès le lancement de la stratégie. Nous avons souhaité aller plus loin sur cette question essentielle pour la préservation du vivant. En effet, la biodiversité, définie

par l'Office français de la biodiversité, comme l'ensemble des êtres vivants (micro-organismes, végétaux, animaux) ainsi que les écosystèmes dans lesquels ils vivent, joue un rôle indispensable pour satisfaire les besoins primaires de l'homme, tels que fournir de l'oxygène, de la nourriture ou de l'eau potable. Elle contribue au développement des activités humaines en fournissant des matières premières, ou encore de l'énergie, et elle participe également à la protection contre les risques environnementaux.

Les filiales du Groupe mènent déjà de multiples actions en faveur de la biodiversité. C'est pourquoi nous avons souhaité donner de la visibilité à ces opérations exemplaires en les partageant dans ce guide qui, nous en sommes convaincus, inspirera de nombreuses bonnes pratiques pour des logements adaptés, confortables et durables.

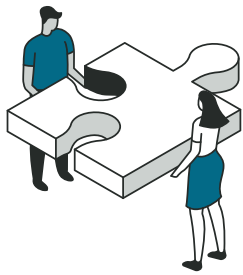
Nous tenons à remercier, pour leur contribution enthousiaste et précieuse, le Cercle des Générations Futures, composé de jeunes collaborateurs du Groupe, ainsi que les équipes des filiales du Groupe investies dans ce défi qui fait sens dans le cadre de notre mission d'utilité sociale.

Bonne lecture !

Bruno Arcadipane,
Président

Philippe Lengrand,
Vice-président

Nadia Bouyer,
Directrice générale



Biodiversité, un enjeu incontournable pour la filière du bâtiment et au-delà



© Leïla Benfattoum

La biodiversité, un pilier essentiel de nos sociétés menacé par nos activités

La biodiversité est centrale dans le fonctionnement de nos sociétés et de nos économies : aujourd'hui, **plus de 50% du PIB mondial dépend directement de la bonne santé de la biodiversité**, notamment en lien avec les nombreux services écosystémiques qu'elle prodigue¹ (Banque de France, 2021). Cependant, en 2019, le rapport de l'IPBES (la Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques) dresse un constat alarmant : l'effondrement de la biodiversité, qui se poursuit à une vitesse inquiétante, a un lien étroit avec les activités humaines.

Plus de
50%
du PIB mondial dépend directement de la bonne santé de la biodiversité

75%
du milieu terrestre et 40% des écosystèmes marins sont sévèrement altérés par les activités humaines (OFB, 2019)

9%
des espèces terrestres sont condamnées à s'éteindre à cause du manque d'habitats pour leur survie à long terme, si la restauration de ceux-ci n'est pas entreprise (IPBES, 2019).

LA BIODIVERSITÉ, DE QUOI PARLE-T-ON ?

La biodiversité se déploie à trois niveaux : les milieux, les espèces, et les gènes. Autrement dit, c'est le tissu vivant de notre planète, dont nous faisons partie et dont nous dépendons pour assurer le bon fonctionnement de notre société : pour se nourrir, se chauffer, construire et pour se déplacer (services d'approvisionnement), pour respirer un air et boire une eau de qualité (services de régulation), mais aussi pour s'inspirer et construire nos imaginaires (services culturels). Aujourd'hui, l'effondrement de la biodiversité est avéré, en lien étroit avec cinq facteurs de pression anthropiques :

- **Le changement d'utilisation** des terres et des mers : urbanisation, développement d'infrastructures...
- **L'exploitation** directe des espèces : surpêche, exploitation du bois, braconnage...
- **Les changements climatiques** : émissions de gaz à effet de serre (GES) et réchauffement global forçant la migration et l'adaptation des espèces...
- **Les pollutions** de l'eau, des sols, de l'air ainsi que les pollutions sonores et lumineuses
- **Les espèces exotiques envahissantes**

¹ 44 000 milliards de dollars de création de valeur dépendent de services écosystémiques à l'échelle mondiale, soit plus de 50 % du PIB mondial.

L'immobilier et la construction, des secteurs particulièrement dépendants de la biodiversité

1/3

des minéraux n'existeraient pas sans la présence d'êtres vivants

Le secteur de la construction et de l'immobilier dépend fortement des services rendus par la biodiversité, que ce soit pour l'approvisionnement en ressources nécessaires à la construction (aussi bien les

ressources directement issues du vivant, dont le bois, que les ressources minérales), pour l'approvisionnement en eau, ou encore pour la régulation du climat (adaptation et rafraîchissement par exemple).



Village Hénault, rue des Coquelicots à Villerouge (33) 12 pavillons de Clairsienne construits en 1972 pour loger les ouvriers viticoles du Libournais, caractérisés par leurs façades en cailloux lavés.

Des secteurs à fort impact sur la biodiversité

Fortement consommateur d'espaces et de ressources, **le secteur de l'immobilier et de la fabrique de la ville est un des premiers responsables de l'effondrement de la biodiversité** (Plan Bâtiment Durable, 2015). Ses principaux impacts sont notamment liés à l'extraction et la transformation de matières premières pour fabriquer des matériaux, mais aussi à l'artificialisation des sols et aux pollutions (air, eau, sol, etc.) associées aux activités de construction. Mais si l'immobilier et la construction ont un fort impact sur le vivant, ces filières, de par leur influence sur les territoires, disposent **de nombreux leviers pour faire évoluer le tissu urbain et les modes de vie associés dans un sens plus vertueux** : réhabilitation de bâtis vieillissants, végétalisation des espaces, soutien à des filières locales d'économie circulaire. À ce titre, l'immobilier est un secteur clé pour lutter contre l'érosion du vivant.

BIODIVERSITÉ ET CLIMAT, MÊME COMBAT

Si depuis quelques années le climat a pris une importance politique et réglementaire, les entreprises sont aujourd'hui attendues de façon croissante sur les enjeux de biodiversité (eau, artificialisation, ressources, etc.). Biodiversité, une nouvelle « couche » en plus du climat ? De fait, les enjeux climat et biodiversité sont intrinsèquement liés, qu'il s'agisse de cercles vicieux - la sécheresse favorise

les feux de forêt libérant du CO₂ dans l'atmosphère - ou vertueux - la préservation d'écosystèmes forestiers fonctionnels a un impact sur la régulation du climat et la capture de carbone. Ainsi, **le déploiement de solutions et d'engagements intégrés climat-biodiversité permettant de mener conjointement ces deux sujets est la seule approche pertinente et à la hauteur des enjeux.**



Des secteurs de plus en plus mobilisés pour la préservation de la biodiversité

Stopper puis inverser l'effondrement de la biodiversité : il s'agit de la trajectoire phare inscrite dans le nouveau cadre d'action international

adopté lors de la COP15 biodiversité et signé par 196 pays. Validé par les États, **ce cadre fait également la part belle aux entreprises, dont le rôle clé est bien identifié pour atteindre ces objectifs.** De façon générale, ces dernières années ont vu l'émergence d'un ensemble de cadres réglementaires à destination des entreprises visant à accélérer leurs engagements sur les enjeux de biodiversité : cadres de reporting européens CSRD et Taxonomie (voir encadré ci-dessous), engagements nationaux, comme la Stratégie Nationale Biodiversité présentée par l'État français en novembre 2023 et mobilisant directement les acteurs économiques (dont la filière construction), réglementations thématiques sur l'artificialisation ou la préservation des espaces naturels (la loi Climat et Résilience de 2021 fixe l'objectif de réduire par deux la consommation des ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) à horizon 2030 et d'atteindre zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050), etc. Aucun doute, pour tenir ces exigences, **les acteurs de l'immobilier doivent aujourd'hui se saisir du sujet de la biodiversité.**

UNE NOUVELLE ÈRE DE TRANSPARENCE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ DES ENTREPRISES

La Directive sur le reporting de durabilité des entreprises (CSRD) est une réglementation européenne qui élargit les obligations de reporting pour les grandes entreprises². La CSRD exige ainsi des données plus précises et complètes sur les principaux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)³ de l'entreprise, en introduisant un recours à des indicateurs standardisés. Sur l'enjeu biodiversité, les entreprises sont par exemples tenues :

- **d'identifier leurs principaux impacts** sur les écosystèmes et les risques et opportunités associés
- **de définir des politiques dédiées**, alignées avec les cibles existantes au niveau international, européen

et national (Stratégie nationale biodiversité, Loi européenne sur la restauration de la nature, etc.) et associées à des actions et ressources clairement identifiées

- **de publier un ensemble de métriques et d'indicateurs** comme le "nombre et la superficie des sites détenus, loués ou gérés situés à l'intérieur ou à proximité de zones protégées ou de zones clés pour la biodiversité"

Des exigences similaires existent sur les enjeux climat, pollutions, eau ou encore ressources et économie circulaire. Pour aller plus loin, vous pouvez consulter le texte de la [réglementation CSRD](#).

² Sont soumises à la CSRD à partir de 2026 (reporting pour l'année 2025) toutes les entreprises répondant à deux des critères suivants : plus de 250 salariés, plus de 50 millions d'euros de chiffres d'affaires et/ou plus de 25 millions d'euros de total de bilan.

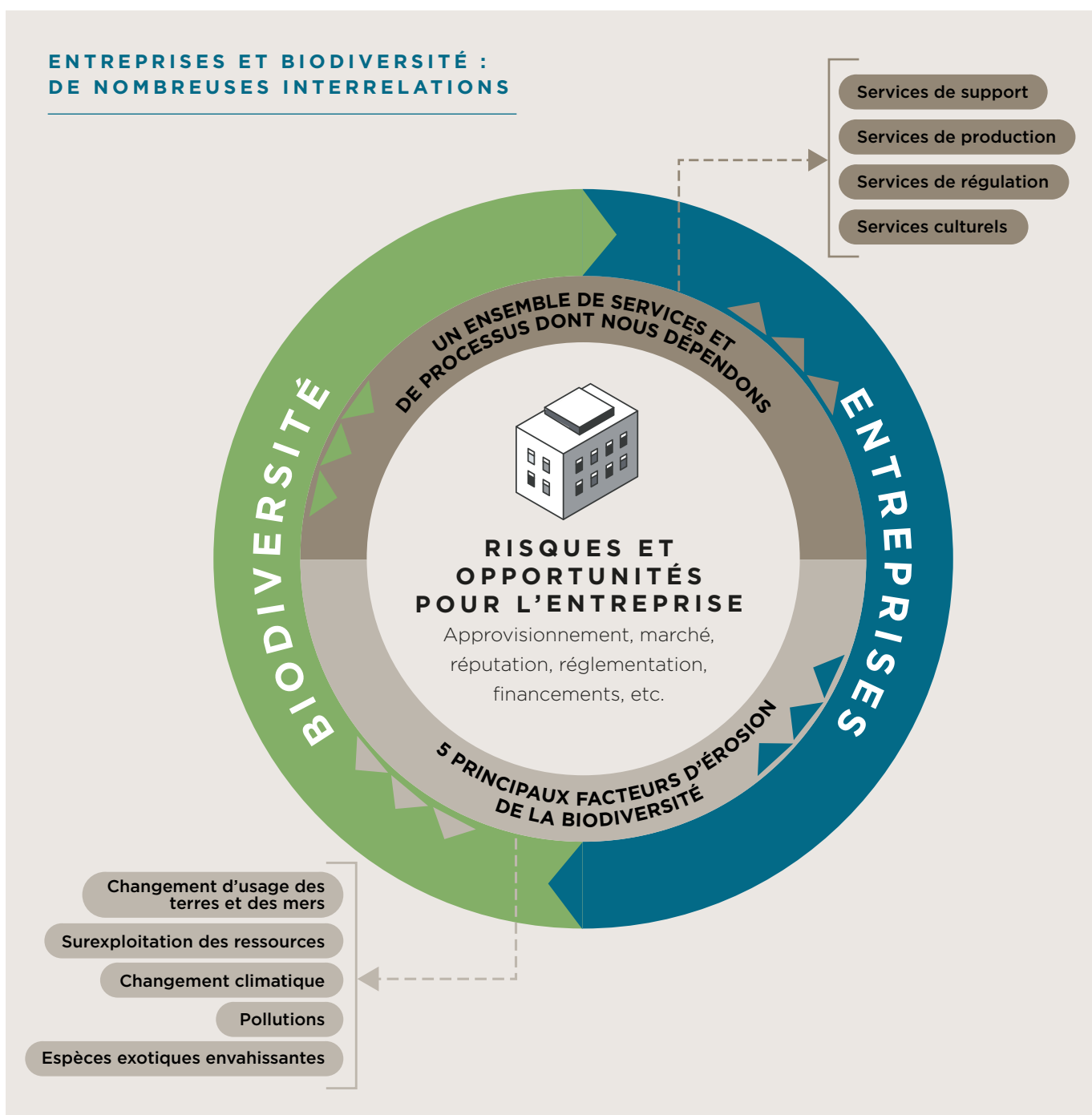
³ Les principaux enjeux ESG sur lesquels l'entreprise est tenue de rendre un rapport doivent être définis via une "analyse de double matérialité". Cette dernière permet d'identifier (1) les principaux impacts positifs et négatifs de l'entreprise sur son environnement économique, social et naturel (ex : impacts négatifs sur la biodiversité en termes d'artificialisation, de pollutions, etc.) et (2) les principaux enjeux environnementaux, sociaux ou de gouvernance qui peuvent affecter de manière importante la santé financière et opérationnelle de l'entreprise (ex : disponibilité des ressources en eau, des matières premières, etc.).

La lutte pour la préservation de la biodiversité, une opportunité pour Action Logement

Si l'effondrement de la biodiversité est un enjeu majeur, **la mise en œuvre de solutions efficaces se joue en grande partie à l'échelon local**, avec des réponses tenant compte des spécificités des territoires et des écosystèmes associés. Bailleur social très implanté dans les territoires, Action Logement dispose à ce titre d'une position stratégique pour œuvrer en faveur de la préservation de la biodiversité.

Cet engagement en faveur du vivant constitue par ailleurs une opportunité pour le Groupe de rendre son modèle économique plus résilient en réduisant sa dépendance aux matières premières naturelles, de renforcer sa stratégie climat et son ancrage local, ainsi que de profiter de retombées positives pour son image de marque et pour la satisfaction des locataires.

Dans **43%** des cas, la prise en compte de la biodiversité sur un projet immobilier améliore sa perception auprès des parties prenantes (Ministère de la Transition Écologique, 2020)





Intégrer

la biodiversité

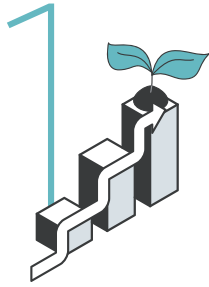
dans la stratégie et
la culture d'entreprise

Enjeux

Au même titre que le climat, l'enjeu de la biodiversité est une thématique structurante et transversale, concernant les métiers de la promotion, de la gestion et des services immobiliers et questionnant dans une certaine mesure les modèles économiques du secteur. **L'intégration de la biodiversité doit donc se faire de façon stratégique, en lien étroit avec les enjeux climatiques, et être portée au plus haut niveau** (Comité exécutif). Un nombre croissant d'acteurs adoptent ainsi des stratégies «biodiversité/nature», intégrant l'ensemble des enjeux environnementaux, dont la lutte contre le changement climatique, et définissant des objectifs à 2030 ou 2050 sur l'artificialisation, la consommation de ressources, la gestion des espaces verts ou encore la formation des collaborateurs. Ce dernier aspect est central pour créer une culture commune de la biodiversité au sein du Groupe et assurer l'appropriation et la mise en œuvre des engagements dans toutes les activités d'Action Logement.

Au-delà du respect des réglementations croissantes sur ces enjeux (reporting avec la CSRD, traçabilité et achats responsables avec le règlement européen contre la déforestation importée), définir et déployer une stratégie biodiversité à l'échelle du Groupe et de ses filiales permet de **s'engager résolument à préserver les écosystèmes naturels de notre planète, mais aussi d'assurer la résilience des activités d'Action Logement sur le long terme** (anticipation des risques associés à certains matériaux et des réglementations, etc.).

L'intégration de la biodiversité doit donc se faire de façon stratégique, en lien étroit avec les enjeux climatiques, et être portée au plus haut niveau.



Intégrer la biodiversité au niveau stratégique

Un plan d'action biodiversité depuis 2019 avec 6 axes stratégiques, reconnu dans le cadre du programme *Entreprises engagées pour la nature* depuis 2020.

BONNE PRATIQUE 1

Une stratégie biodiversité avec des modalités de suivi

L'EXEMPLE DE 3F

La préservation de la biodiversité est un axe de la stratégie RSE de 3F, au même titre que le climat. Un plan d'action associé a été défini en 2019 avec six principaux objectifs :

- 1 Intégrer en continu les compétences du paysage et de l'écologie - 59% des chefs de projet et des cadres techniques formés en 2023 ;
- 2 Devenir prescripteur de biodiversité dans nos aménagements paysagers - 33% des opérations étaient livrées avec un aménagement biodiversité en 2022 ;

- 3 Généraliser et contrôler la gestion en « 0 phyto » - 100% des sites en gestion « 0 phyto » en 2022 ;
- 4 Maintenir et valoriser le patrimoine arboré avec l'objectif de planter 1000 arbres ;
- 5 Sensibiliser les locataires et les salariés par les expériences de nature - 10% des logements bénéficient actuellement d'une action biodiversité ;
- 6 Mesurer pour réduire l'impact des activités de 3F - l'empreinte biodiversité du Groupe est en cours, et 48 000 m² de surface ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) ont déjà été restaurés.

Ce plan d'action a été reconnu par le ministère de la Transition écologique en 2020, dans le cadre du programme « **Entreprises engagées pour la nature** » porté par l'OFB (*voir encadré ci-dessous*).

i **Déclaration de performance extra-financière 3F 2022**

FOCUS SUR...



Le programme « **Entreprises engagées pour la nature** » est une initiative du ministère de la Transition écologique portée par l'Office français de la biodiversité (OFB). Son objectif est de **renforcer la mobilisation des entreprises et de partenaires, autour de la biodiversité et de la restauration du vivant**. L'obtention du label se fait en trois étapes :

- 1 L'adhésion au programme avec la signature par la Direction de dix principes communs ;
- 2 L'engagement dans le programme avec la formalisation, dans l'année qui suit, d'un plan d'action pluriannuel ;
- 3 L'obtention de la reconnaissance « Entreprise engagée pour la nature », sur la base d'un bilan de l'exécution du plan d'actions réalisé tous les deux ans.

i **Engagés pour la nature**



BONNE PRATIQUE 2

Un plan d'action biodiversité structurant, largement récompensé

L'EXEMPLE DE PROMOLOGIS

Également dans le cadre de la démarche « Entreprises engagées pour la nature », Promologis a défini en 2020 **un plan d'action volontaire déposé en 2021 et s'étalant sur trois ans**. Défini avec le groupe projet composé de collaborateurs lors de quatre ateliers d'intelligence collective, le plan d'action a été validé par la direction. Il est actuellement suivi par un comité de pilotage intégrant des représentants de chaque direction (métier et support).

Visant à « intégrer la biodiversité au cœur d'une démarche collective d'entreprise en associant toutes les parties prenantes », ce plan d'action bénéficie d'un budget dédié depuis 2021. En 2022, il a permis la co-construction d'outils d'aide à la

décision, notamment l'Atlas de la biodiversité (ABC), une application numérique qui permet aux collaborateurs de sélectionner une action en faveur de la biodiversité et de trouver des prestataires locaux capables de la mettre en œuvre. L'Atlas recense aujourd'hui plus de 40 prestataires dans 7 départements.

Ce plan d'action a été récompensé par **le trophée de la biodiversité 2021 dans la catégorie « organisation » par la Région Occitanie** et Promologis a été finaliste **pour le trophée de l'innovation HLM en 2023 dans la catégorie management**.

i [Reconnaissance de Promologis en tant qu'Entreprise Engagée pour la nature](#) • [Vidéo : Promologis - AL'inov 2023](#)

BONNE PRATIQUE 3

Des objectifs dédiés pour la biodiversité sur le patrimoine existant

L'EXEMPLE DE SEQENS

Seqens a défini des **objectifs dédiés pour développer la biodiversité sur le patrimoine existant, en ciblant notamment la gestion des espaces verts** sur le patrimoine résidentiel. Ainsi, en 2022 :

- 100% des résidences de Seqens disposent d'un contrat de gestion écologique des espaces verts, sans augmentation des charges pour les locataires ;
- 100% des projets sur l'extérieur font l'objet d'un diagnostic environnemental

au préalable, à la suite duquel un cahier des charges «espaces verts-biodiversité» intégrant des prescriptions à respecter en phase de conception et de chantier, est déterminé ;

- 100% des nouvelles résidences font l'objet d'une démarche de labellisation biodiversité de type Ecojardin (espaces verts) ou BiodiverCity (ensemble du bâti).

i [Rapport d'Activité Seqens 2022](#) • [Politique Technique Seqens](#)

 100%

des nouvelles résidences font l'objet d'une **démarche de labellisation biodiversité (Ecojardin ou BiodiverCity) (Seqens)**



Former les métiers les plus en lien avec la biodiversité en priorité

BONNE PRATIQUE 1

Un programme dédié de formation à la biodiversité

L'EXEMPLE DE PROMOLOGIS

Promologis déploie depuis 2022 un **programme d'acculturation et de formation à la biodiversité ambitieux auprès de l'ensemble de ses collaborateurs**. Déployé pendant trois ans, le programme permet aux collaborateurs de se familiariser avec les enjeux de la biodiversité spécifiques au secteur de la construction. Associé à la création de ressources dédiées en interne, ce programme a permis l'appropriation du cahier des prescriptions en faveur de la biodiversité par les métiers clés. Au total, ce sont plus de 130

collaborateurs qui ont été formés entre 2022 et 2023. L'objectif est, sur trois ans, de former plus de 200 collaborateurs.

En 2023, Promologis a reçu le trophée « Professionnalisation des

collaborateurs » de *Talent for the Planet* dans la catégorie « Prix organisation » pour cette initiative.

i Les engagements Biodiversité de Promologis • Trophées innovation HLM 2023 - Promologis

En 2023, Promologis a reçu le trophée « Professionnalisation des collaborateurs » de *Talent for the Planet* dans la catégorie « Prix organisation ».

Une participation importante aux webinaires sur les matériaux biosourcés organisés par Action Logement Immobilier.

BONNE PRATIQUE 2

L'organisation de webinaires sur les matériaux innovants

L'EXEMPLE D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Entre fin 2021 et début 2022, Action Logement Immobilier a organisé, en lien avec le Réseau Bâtiment Durable, **des webinaires sur les matériaux biosourcés à destination des ESH** (Entreprises sociales pour l'habitat). Réalisés en partenariat avec des structures spécialisées (Ekopolis, Odéys et Envirobat BDM, Pôle énergie Bourgogne Franche-Comté, etc.), ces webinaires abordaient notamment les sujets suivants :

présentation du matériau et de ses spécificités sur le plan de la construction, avantages et inconvénients liés à son utilisation, niveau de structuration des filières locales, réglementations et normes de référence en vigueur, ainsi que des exemples de réalisations et des retours d'expériences sur ces projets. Au total, plus de 250 personnes ont participé à ces webinaires.

BONNE PRATIQUE 3

Un partenariat avec une association pour former aux sujets de la biodiversité



L'EXEMPLE DE SDH

Depuis 10 ans, la SDH (Société Dauphinoise pour l'Habitat) travaille dans le cadre d'une **convention de partenariat avec France Nature Environnement (FNE) Isère pour développer des actions en faveur de la biodiversité** : création de cinq jardins partagés, animation d'ateliers de plantation sur plus de dix résidences, mise en place d'un accompagnement continu sur la gestion des espaces verts et organisation de six sessions de sensibilisation à destination des collaborateurs. Organisées en 7 modules, ces sessions ont ciblé prioritairement les membres de la Direction ainsi que les équipes sur

les territoires (chargé de secteur, responsable de site et gardien).

Au fil des conventions, les **collaborateurs ont pu s'approprier le sujet de la biodiversité** par la diffusion de supports de vulgarisation, le partage de bonnes pratiques, mais surtout le rôle de conseil et d'assistance de la FNE. Les équipes sollicitent notamment l'association pour connaître les essences locales et leur capacité d'adaptation aux changements climatiques. La formation plus poussée pour tous les métiers fait partie des priorités RSE de la filiale en 2024 et constitue un axe du projet d'entreprise.

Micro-forêt dans la résidence de Foncière Logement à Villepinte (93)

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Biodiversity Impulsion Group** (réseau d'entreprises, outils, centre de ressources)
- **Entreprises engagées pour la nature** (réseau d'entreprises, outils)
- **MOOC Bâtiment et Biodiversité**, ADEME et Plan Bâtiment Durable (formation)
- **B.A.-BA du climat et de la biodiversité**, Cned (formation)
- **Fresque de la biodiversité** (atelier de sensibilisation)
- Modules de formation FNE (France Nature Environnement) et SDH
 - **Qu'est-ce que la biodiversité ?**
 - **Quelques notions d'écologie**
 - **Les services écosystémiques**
 - **Les menaces pesant sur la biodiversité**
 - **La Trame Verte et Bleue**
 - **La Nature en ville**
 - **Comment favoriser la biodiversité en résidence ?**



Matériaux & fournisseurs :

02

réduire l'impact de l'extraction et de la transformation des matières premières

Enjeux

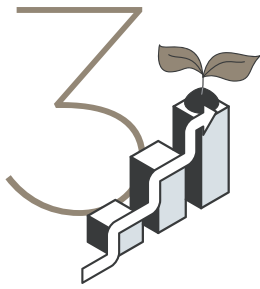
La phase d'extraction et de transformation des matières premières pour la construction constitue une des étapes les plus impactantes de la chaîne de valeur du bâtiment,

sur la biodiversité comme sur le climat (destruction des habitats, perturbation des espèces, consommation d'eau, rejet de polluants, émissions de GES liées au fonctionnement des machines et équipements industriels, etc.). À ce titre, augmenter la traçabilité des chaînes de valeur, développer les filières locales mais aussi réduire les besoins en matériaux neufs est un enjeu majeur pour Action Logement, à la fois pour réduire son impact environnemental, et sécuriser ses approvisionnements dans un contexte

d'augmentation du prix de certaines matières premières et d'incertitudes géopolitiques. Si le développement de la traçabilité des matériaux jusqu'au site d'extraction reste un défi pour le secteur (maturité des outils, nombreux intermédiaires etc.), mieux connaître les chaînes de valeur pour en maîtriser les risques spécifiques est aujourd'hui un sujet clé pour la profession.

De façon plus générale, l'objectif est de **baisser l'impact environnemental des principaux matériaux utilisés dans la construction** (granulats, sable, ciment, etc.). Cela passe par le recours à des matériaux recyclés ou par l'allongement de leur durée de vie et, si cela n'est pas possible, la co-construction de cahiers des charges mieux-disants avec les fournisseurs et l'expérimentation de démarches constructives innovantes pour faire émerger des alternatives aux matériaux existants. Ainsi, le développement de filières courtes et locales, permettant de mieux maîtriser la chaîne de valeur mais aussi de soutenir le développement de matériaux biosourcés et géosourcés dans les territoires, est aussi un levier d'action à activer. Acteur particulièrement ancré sur les territoires, Action Logement bénéficie d'un positionnement particulièrement intéressant pour travailler sur cet axe.

Augmenter la traçabilité des chaînes de valeur, développer les filières locales mais aussi réduire les besoins en matériaux neufs sont des enjeux majeurs pour Action Logement.



Diminuer la consommation de matériaux neufs



BONNE PRATIQUE 1

Une plateforme de recyclage et de réemploi des matériaux de construction

L'EXEMPLE DE PIRÉE

En partenariat avec l'Union sociale pour l'habitat (USH), Upcyclea – entreprise qui fournit des solutions aux sociétés basées sur des données quantitatives pour décarboner leurs actifs - **a développé Pirée Réemploi, une plateforme de réemploi dédiée aux maîtres d'ouvrage** (bailleurs, foncières, directions immobilières etc.) **et aux maîtres d'œuvres** (architectes, bureaux d'étude, AMO réemploi etc.). Via des offres spécifiques à leurs métiers, Pirée permet à ces acteurs de :

- Partager les gisements réemployables issus des diagnostics ressources ;
- Recevoir des offres et des propositions de solutions de réemploi adaptées ;
- Connaître les indicateurs environnementaux associés aux opérations d'économie circulaire (déchets et CO₂ évités, eau économisée, bilan économique) ;
- Bénéficier de la coordination d'un ressource manager dédié et mutualisé entre partenaires Pirée pour accompagner les opérations d'économie circulaire.

Aujourd'hui, **plus d'une trentaine d'acteurs font partie du programme, dont sept filiales d'Action Logement** : Alliade Habitat, Logeo Seine, Seqens, Immobilière 3F, SDH, in'li, et Domofrance.

Upcyclea et sa plateforme Pirée accompagnent notamment Domofrance dans la définition et la mise en place d'une feuille de route et d'indicateurs associés pour lancer une démarche globale d'économie circulaire et former les collaborateurs.

i [Article sur le réemploi en Lorraine - Le Moniteur](#) • [Vidéo Alliade rejoint Pirée](#) • [Plateforme Pirée](#)

Les filiales du Groupe sont de plus en plus nombreuses à mettre en place des partenariats pour accélérer l'utilisation de matériaux recyclés.

L'accélération de l'utilisation de matériaux recyclés (Holcim, Matter'Up)

LES EXEMPLES DE DOMOFRANCE ET SEGENS



Le premier immeuble au monde avec une superstructure en béton

100% recyclé

En 2023, Segens a signé un **partenariat avec le cimentier Holcim France pour construire « Recy-génie », le premier immeuble au monde avec une superstructure en béton 100% recyclé**. Développé à Gennevilliers (92), ce projet est fondé sur une solution de béton inédite, dont tous les composants sont issus à 100% de matériaux recyclés : ciment, gravillons, sable, eau. Ainsi, pour deux tonnes de clinker produites, ce sont trois tonnes de ressources naturelles qui sont économisées. Ce projet ambitieux, récompensé par le « Prix des nouveaux matériaux » dans le cadre des Trophées de l'industrie durable 2023 du Moniteur, démontre qu'il est aujourd'hui possible d'atteindre un très haut niveau de performance circulaire et écologique dans la construction en France.

Lauréate du concours de Domolandes en 2019, la start-up industrielle Matter'Up élabore un **matériau bas carbone à partir d'argile de carrière ou de terres d'excavation**. Ce matériau présente les mêmes performances techniques que le béton conventionnel mais une empreinte carbone bien plus faible car il ne nécessite ni cuisson, ni transport de ressources naturelles éloignées. Une usine localisée sur place, dans les Landes, fabrique et commercialise aujourd'hui ce matériau à échelle industrielle. Domofrance fait partie des filiales qui utilisent ce matériau innovant.

i [Dossier de presse Holcim / Segens](#) • [Article sur Materrup - Les Echos](#)

BONNE PRATIQUE 3

Des efforts en faveur de la déconstruction sélective et le réemploi de matériaux

LES EXEMPLES DE DOMOFRANCE ET VIVEST

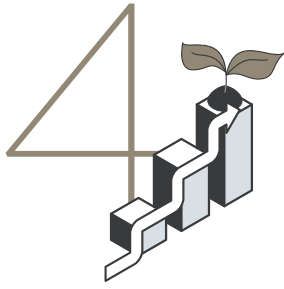
Certaines filiales d'Action Logement s'engagent dans la **déconstruction sélective de bâtiments afin de développer le réemploi**. C'est notamment le cas de Domofrance qui, dans le cadre de son nouveau plan stratégique « Vivant », a mis en œuvre trois opérations de déconstruction sélective (50 bâtiments au total). Des synergies ont été identifiées avec des chantiers de construction à venir sur le territoire pour réemployer les matériaux dans une approche d'économie circulaire.

Autre exemple, Vivest a créé une **matériauthèque du réemploi** en partenariat avec Groupe VALO. Le fonds AL'INOV d'Action Logement a récompensé cette initiative permettant de revendre à bas prix des matériaux du bâtiment récupérés par un curage sélectif réalisé sur des opérations de déconstruction ou de réhabilitation par des salariés en insertion.



i [Actualité de Domofrance sur l'économie circulaire](#) • [Actualité de Vivest sur les récompenses reçues pour leurs innovations](#)

LEVIER



Limiter l'impact des matériaux neufs utilisés en travaillant avec la chaîne de valeur

BONNE PRATIQUE 1

Des filiales collaborent pour structurer une filière régionale de construction paille

L'EXEMPLE DES FILIALES NORMANDES

Quatre filiales normandes (Logissia, Logeo Seine, LFE, 3F Normandie) ont **collaboré pour faire émerger une filière locale de construction paille à l'échelle de la région**. La structuration de cette filière a nécessité l'identification et la mise en réseau des différents acteurs de la construction paille déjà présents sur le territoire afin de leur permettre de monter en compétence et de passer à l'échelle sur des chantiers d'ampleur.

Divers événements thématiques autour de l'architecture frugale, des visites de chantier ainsi que des chantiers participatifs ont été organisés à destination d'acteurs de la construction afin de sensibiliser et d'identifier des partenaires clés. Ce projet a par ailleurs conduit à la **rédaction d'un livre blanc de la construction de logements avec le**



matériau paille et à des formations.

De plus, les filiales se sont engagées à accroître leur proportion de programmes de constructions intégrant le procédé paille pour parvenir à 10% de leur production annuelle d'ici 2027.

i [Retour d'expérience : structuration d'une filière paille en Normandie - Kiosque à solutions](#)

 10%

de la production annuelle de constructions neuves des filiales intégrera le procédé paille d'ici 2027

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Recybéton**
Projet de recherche-action
- **Démoclès**
Projet de recherche-action
- **Ekopolis**
Association, centre de ressources
- **Collectif des démarches Quartiers Bâtiments Durables**
- **Cartographie nationale des ressources locales du Mouvement de la frugalité heureuse et créative**



À La Réunion, à Saint-André (97440), travaux de renouvellement urbain menés par la SHLMR pour les 216 logements de la résidence Victoria.

BONNE PRATIQUE 2

Le financement de la construction d'un immeuble en terre crue

L'EXEMPLE D'ACTION LOGEMENT SERVICES

À Chavagne, en Ile-et-Vilaine, le **Fonds d'innovation Action Logement Services a financé la construction d'un bâtiment de 18 logements labélisé Passiv'haus** et bâti en terre crue locale sur une structure en ossature bois. La terre crue est dotée d'excellentes propriétés en termes d'inertie thermique et de régulation hygrométrique, permettant ainsi un confort d'intérieur accru et une réduction des charges liées au chauffage.

i Action Logement Services
Immeuble en terre crue



BONNE PRATIQUE 3

La valorisation des ressources locales, entre démarches d'innovation et échanges de savoirs

LES EXEMPLES DE LA MARTINIQUE ET DE MAYOTTE

En 2024, OZANAM travaille au développement d'un projet de construction de prototypes innovants sur la commune du Prêcheur en Martinique, confrontée au retrait du trait de côte et traversée par les lahars (coulées de boues volcaniques). La démarche d'innovation, soutenue par Action Logement dans le cadre d'AL'INOV, prévoit la construction de nouveaux logements avec quatre procédés constructifs résilients et l'utilisation de matériaux biosourcés (structure bambou, béton de terre stabilisé, briques de sargasse, pierres confinées).

SOMA est un programme d'échanges de savoirs à Mayotte, porté par l'association Likoli Dago et soutenu par Action Logement, qui propose un ensemble de formats et d'outils destinés à transmettre des bonnes pratiques de construction et participer à l'amélioration des cadres de vie. Dans ce contexte, des cycles de conférences, ateliers, et rencontres sont organisés pour réunir les acteurs de la filière construction et les faire monter en compétences sur des sujets précis. En mars 2023, un cycle de deux jours a été organisé sur le bambou et en mai 2024, sur les

matériaux terre et fibres. Ces colloques ont accueilli environ 300 participants. En parallèle, des chantier-écoles permettent de mettre en œuvre des expérimentations architecturales autour de ces matériaux biosourcés, également en partenariat avec Action Logement.

i Expérimenter de nouveaux procédés constructifs face aux risques naturels en Martinique - Kiosque à solutions • La commune du Prêcheur s'engage dans la construction durable

03



Stratégie foncière :
éviter la dégradation
des espaces naturels et
développer la biodiversité
sur les opérations

Les entreprises des secteurs de l'immobilier et de l'aménagement sont des parties prenantes incontournables dans la mise en place des objectifs territoriaux du ZAN.

Enjeux

Lors du développement d'un nouveau projet immobilier, les impacts sur la biodiversité sont multiples :

artificialisation et changement d'usage du sol, nuisances (pollutions, émissions de GES) et consommations de ressources (eau, énergie) associées à la conduite de chantiers (transport de matériaux de construction, utilisation de machines et des équipements), etc. Bien que ces opérations soient d'ores et déjà soumises à un ensemble de réglementations (séquence « éviter, réduire, compenser », etc.), le renforcement du contexte réglementaire, notamment avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience, invite les acteurs du secteur à faire évoluer leurs pratiques et leurs métiers. **En s'engageant dès la phase de conception, Action Logement agit en faveur de la biodiversité et du climat**, car les projets immobiliers minimisant l'artificialisation des sols et développant la végétalisation, participent également à l'absorption de CO₂, à la création d'îlots de fraîcheur, à la préservation de la faune locale, et à la résilience face aux événements climatiques.

La loi Climat et Résilience vise à baisser de 50% le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels d'ici 2030 et à atteindre le Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 à l'échelle des territoires. Les

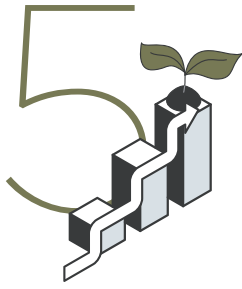
collectivités ont aujourd'hui la charge de décliner la trajectoire ZAN dans leurs documents de planification, en prenant en compte les besoins du territoire et les exigences de préservation de la biodiversité. À ce titre, les entreprises des secteurs de l'immobilier et de l'aménagement sont des parties prenantes incontournables dans la mise en place de ces objectifs territoriaux. Par ailleurs, de nombreux acteurs du secteur se sont d'ores et déjà fixés des objectifs de réduction de l'artificialisation à l'échelle de leur portefeuille d'actifs immobiliers (Icade, Vinci Immobilier, etc.).

Action Logement a identifié l'artificialisation comme une thématique importante et a créé en 2023 un groupe de travail dédié visant à partager un socle commun de connaissances sur la biodiversité et

le ZAN, mesurer l'impact pour Action Logement et ses filiales et décider des actions à mener :

- 1 Développer une stratégie de sobriété foncière basée sur la rénovation et la valorisation des surfaces non artificialisées ;
- 2 Inventer pour faire avec l'existant ;
- 3 Redonner sa place à la nature ;
- 4 Observer et partager pour mieux comprendre et anticiper.

Le Groupe souhaite aujourd'hui **renforcer ses engagements sur les sujets d'artificialisation et de performance biodiversité des constructions neuves**, via la définition d'objectifs communs à toutes les filiales.



Limiter les conversions d'espaces naturels et viser l'objectif « zéro artificialisation nette »

BONNE PRATIQUE 1

La requalification d'une friche industrielle à forte plus-value pour la biodiversité

L'EXEMPLE DE FONCIÈRE TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE ET DE SEGENS

À Morangis, dans l'Essonne, Segens a porté un projet de requalification d'une friche industrielle en parcelle de 10 061 m² dédiée à l'activité de logement, avec la création de 120 logements familiaux sociaux et intermédiaires. Réalisé en collaboration avec la Ville, **ce projet est caractérisé par de fortes ambitions en termes**

de désimperméabilisation, avec un gain de 3 077 m² de pleine terre en comparaison avec l'avant-projet. De nombreuses noues végétalisées permettent la gestion des eaux pluviales tout en contribuant à renforcer la connectivité écologique et à favoriser l'accroissement de la biodiversité sur le site.

Désimperméabilisation : gain de 3 077 m² de pleine terre¹ en comparaison avec l'avant-projet, soit 1/3 de la surface totale de la parcelle.



© François Blazquez

BONNE PRATIQUE 2

Un projet de redynamisation de bâti existant en lien avec les riverains

L'EXEMPLE DE 3F CLAIRSIENNE

Le projet de la ZAC Saint-Jean d'Illec vise à **limiter la conversion d'espaces naturels en transformant une ancienne scierie pour assurer le développement de 50 logements**. Étendue sur 96 000 m², la ZAC permet à la fois de redynamiser le centre-bourg et d'étoffer l'armature paysagère dans une approche de régénération de l'existant. Des démarches participatives ont permis aux riverains de s'approprier pleinement

le projet et de contribuer à la définition de certains éléments d'aménagement et d'offres de services : des balades urbaines et des bivouacs sur site, quatre réunions publiques, cinq ateliers thématiques, des temps d'échanges avec les commerciaux, une exposition, ainsi que de la visibilité en ligne via un site internet.

i [Présentation du projet de ZAC](#)

¹ La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel, grâce à une continuité entre le sol et le sous-sol et une continuité latérale.

BONNE PRATIQUE 3

La surélévation pour ne pas artificialiser

LES EXEMPLES D'ESPACIL HABITAT ET DE PODELIHA

Pour produire du logement sans artificialiser les sols, certaines filiales d'Action Logement ont recours à la surélévation ou à la densification de bâtis existants.

Podeliha, en partenariat avec Upfactor, un cabinet d'AMO spécialisé dans la surélévation de patrimoine immobilier, a procédé à l'**analyse d'une partie de son parc**. Une dizaine d'opérations ont été identifiées et deux opérations sont engagées.



© Soho Architecture

À titre d'exemple, une résidence Espacil Habitat de 29 logements est **en cours de réhabilitation et de surélévation à Rennes**. La partie surélévation est envisagée en construction hors site avec des matériaux biosourcés afin de limiter les désagréments pour les locataires et l'empreinte environnementale du projet. L'opération sera alors composée de 49 logements sur cinq niveaux.

i Projets et réalisations : Upfactor

À Lyon (69), dans le cadre du projet M Lyon, les 36 logements sociaux et intermédiaires situés sur le toit des bureaux et réalisés par DCB International ont été acquis en VEFA par Alliade Habitat.

BONNE PRATIQUE 4

L'éco-conditionnalité dans l'octroi de financements

L'EXEMPLE D'ACTION LOGEMENT SERVICES

L'attribution de financements par Action Logement Services intègre l'impact environnemental de l'opération.

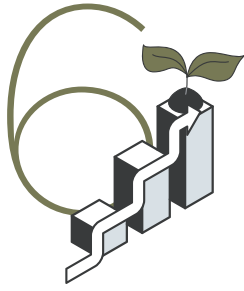
La décision d'octroi de financements par Action Logement Services se fonde sur **trois critères, dont l'appréciation de la qualité et de l'impact environnemental de l'opération**. En métropole, pour répondre à ce critère, ALS finance ainsi des opérations de production durable définies comme toute opération immobilière :

• **de construction neuve ou de démolition-reconstruction** respectant au moins un des deux critères suivants :

- 1 Atteindre au minimum le palier 2025 de la RE (Réglementation environnementale) 2020.
- 2 Viser une certification de haute qualité environnementale.

• **d'acquisition-amélioration** visant une sortie en étiquette énergétique A, B ou C.

Ces opérations sont privilégiées sur la base d'un score d'adéquation de l'offre à la demande du territoire, complété par d'autres critères en lien avec les enjeux biodiversité : sobriété foncière ; renaturation des espaces extérieurs ; développement de la biodiversité ; recours à l'économie circulaire.



Réduire les impacts et nuisances des chantiers sur les écosystèmes et les populations à proximité des sites



© DR
Espacil Habitat finalisera, en août 2024, la livraison à Redon (35) de 24 logements modulaires en bois 3D destinés à des moins de 30 ans, prioritairement actifs et apprentis, bénéficiant d'un bail d'un an renouvelable.

BONNE PRATIQUE 1

L'habitat modulaire et la construction hors site, des choix aux avantages multiples

LES EXEMPLES DE 3F, CLÉSENCE ET ESPACIL HABITAT

En plein essor, la construction hors-site et modulaire présente de multiples bénéfices : réduction du temps de chantier et des nuisances occasionnées sur site, et baisse de l'impact carbone via l'optimisation de la quantité de matériaux utilisés grâce à une conception en atelier.

Diverses filiales du groupe Action Logement ont ainsi fait le choix de développer le recours à cette approche :

- En partenariat avec MOKHA (SAS Adeli Éco Habitat), Clésence a pour objectif la production de 210 unités de logements modulaires issues de la transformation de containers d'ici 2025.

- 3F est membre fondateur de l'association Filière hors-site France dont l'objectif est de structurer la filière de construction « hors site » avec le plus grand nombre de maîtres d'ouvrage publics. En interne, la filiale a également signé en octobre 2023 une charte pour le développement de la construction hors-site avec un objectif ambitieux d'à minima 50% de programmes de constructions neuves issues du hors-site en maîtrise d'ouvrage d'ici 2031.

- Espacil Habitat a implanté 24 logements modulaires en bois à Redon. À destination des jeunes actifs, ces logements occupent chacun une surface de 39m².

i Clésence Habitat Container • MOKHA et Adeli • 3F Charte construction hors-site

3F est membre fondateur de l'association Filière hors-site France dont l'objectif est de structurer la filière de construction « hors site » et qui vise à minima 50% de programmes de constructions neuves issues du hors-site en maîtrise d'ouvrage d'ici 2031.



BONNE PRATIQUE 2

Limiter les nuisances des chantiers, de la recommandation à l'exigence

L'EXEMPLE DE SDH

La SDH a mis en place plusieurs actions afin de limiter les nuisances induites par ses chantiers :

- **Un cahier de recommandations à destination de la maîtrise d'œuvre** contenant des préconisations en faveur de la biodiversité : orientations des éclairages, continuité paysagère, sauvegarde des arbres de hautes tiges, inclusion de passages faune en bordure de terrain, etc.
- **Une charte chantier faible nuisance signée par les entreprises travaux**, portant notamment sur les nuisances sonores, les pollutions

de proximité (eaux, huiles, déchets polluants, etc.) et la gestion des déchets (collecte sélective). La prochaine étape est d'intégrer une exigence sur l'exécution de cette charte dans les cahiers des charges, avec un reporting sur les mesures mises en œuvre à l'appui.

La filiale bénéficie également d'un accompagnement à maîtrise d'ouvrage HQE pour toutes ses opérations neuves de plus de cinq logements, qui comprend une visite et un contrôle en phase travaux.



Charte chantier propre

POUR INSPIRATION

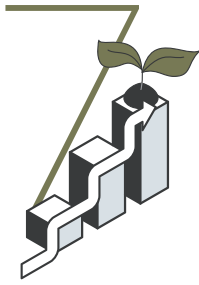


Certaines entreprises de construction sont particulièrement avancées sur la mise en place d'actions dédiées pour minimiser l'impact des chantiers sur la biodiversité. Au-delà d'une charte de chantier, on trouve des **sessions de formation à destination des encadrants de chantier, des jeux immersifs pour sensibiliser massivement les collaborateurs ainsi que**

la mobilisation d'outils pour identifier les enjeux potentiels pour la biodiversité et orienter les mesures en faveur de cette dernière sur les chantiers de construction neuve comme de rénovation/réhabilitation.



Eiffage Plan Action Biodiversité



S'engager à un impact positif sur l'ensemble des nouveaux projets



Calcul du potentiel écologique de la zone de la résidence 3F du Petit Etang située à Valentigney (94).

BONNE PRATIQUE 1

La réalisation de diagnostics écologiques systématiques avant réhabilitation et un catalogue des prestations écologiques à destination des maîtres d'ouvrage

L'EXEMPLE DE 3F

Indépendamment des études d'impact environnemental réglementaires, la maîtrise d'ouvrage d'Immobilier 3F a décidé de faire réaliser un diagnostic écologique « flash » préalable à toutes ses opérations de réhabilitation. Ce diagnostic a pour objectif, à travers une analyse bibliographique et la visite du site par un écologue, **d'écartier tout risque d'atteinte aux espèces protégées lors des travaux, ainsi que de prendre en compte dans le projet les principaux enjeux biodiversité identifiés.** La mise en œuvre s'appuie actuellement sur un référencement des bureaux d'études spécialisés, avec la perspective de mettre au point un contrat-cadre.

3F a également rédigé un catalogue comprenant une liste des aménagements en lien avec la biodiversité à destination des maîtres d'ouvrage. Comportant une liste variée d'aménagements et de prestations (infrastructures vertes, différents types de diagnostics et inventaires, suivis écologiques, abris à faunes et à insectes, ateliers et applications de

sensibilisation à la biodiversité, etc.) et précisant le coût unitaire associé, **ce catalogue permet aux maîtres d'ouvrage de connaître les aménagements envisageables tout en prévoyant les coûts d'études et de travaux** lors de la phase de conception des projets.

Un catalogue permettant aux maîtres d'ouvrage de connaître les aménagements biodiversité envisageables tout en prévoyant les coûts et travaux associés.

POUR ALLER PLUS LOIN

[Catalogue des prestations écologiques de 3F](#)



La Tulipe des bois, espèce protégée dont nous avons déplacé une petite partie de la population pour effectuer les travaux.



POUR INSPIRATION

Certains acteurs du secteur mettent en place des objectifs ambitieux dans le cadre de leur politique biodiversité pour renforcer leur impact positif sur le vivant en s'appuyant sur des indicateurs précis. Sur des activités de promotion, cela se traduit par exemple par **l'amélioration du Coefficient de Biotope par Surface harmonisé (CBSh) du site post-projet par rapport à l'état avant-projet sur l'intégralité des opérations**. Au sein d'Action Logement, **3F s'engage dans cette direction** : la maîtrise d'ouvrage d'Immobilier 3F fait calculer par ses maîtres d'œuvre le CBS avant et après projet. Elle analyse actuellement le résultat de ces calculs dans le cadre d'un observatoire, dans le but de se fixer un objectif de gain en fonction de la densité urbaine de l'opération.

Sur des activités de foncières, les acteurs les plus avancés fixent **des objectifs de renaturation du patrimoine ainsi que d'intégration de solutions de soutien à la nature** au sein des bâtiments, avec des mesures et des indicateurs de suivi établis avec des écologues

i **Rapport Biodiversité Icade • Stratégie 3F**

BONNE PRATIQUE 2

La réalisation d'une base de données et l'élaboration d'un plan de gestion pour les résidences

L'EXEMPLE DE AUVERGNE HABITAT

En 2022 et 2023, dans le cadre d'un **partenariat avec la licence professionnelle « Gestion durable des arbres en aménagements paysagers et agroforesterie »** de l'Université Clermont Auvergne, des groupes d'étudiants ont élaboré des plans de gestion et d'aménagement pour les résidences Lac Sud à Cournon

et Gandaillat, à Lempdes. Un inventaire de la biodiversité, une base de données des arbres et arbustes, ainsi que des propositions d'amélioration de l'aménagement des espaces verts ont été formulés pour ces deux résidences gérées par Auvergne Habitat.

POUR ALLER PLUS LOIN

- Travaux de CSTB autour du Coefficient Biotope par Surface harmonisée (CBSH) dans le cadre du groupe de travail Biodiversité pour l'élaboration de Cap2030, un cadre commun de référence au-delà de la RE2020
- Guide Bâtir en favorisant la biodiversité - Institut Paris Région - Agence régionale de la biodiversité (ARB)
- Guide Biodiversité et bâti - LPO
- Groupe de travail PLU(i) et biodiversité : concilier nature et aménagement - Agence régionale biodiversité environnement

¹ Appliqué dans le PLU de certaines communes, le coefficient de biotope par surface (CBS) désigne la part d'une parcelle qui est aménagée pour accueillir la biodiversité, le plus souvent par le biais de la végétalisation des abords, toitures et façades des bâtiments. Le coefficient de biotope par surface (CBS) indique, sur une échelle de 0 à 1, la part de surface végétalisée d'un projet, pondérée en fonction du degré de perméabilité du sol (0 = imperméable, 1 = pleine terre), par rapport à la surface totale de la parcelle. Le CBS « harmonisé » (CBSH), en cours de finalisation au sein du GT Biodiversité (GT7) piloté par le CSTB, s'insère dans un contexte de réflexions plus globales soutenues par l'État pour faire émerger un cadre commun de référence. Le CBSH est un indicateur unique qui rend compte du potentiel de biodiversité et des services écosystémiques des milieux.



04

**Gestion locative
et exploitation :**
préserver et enrichir la
biodiversité sur notre patrimoine

Enjeux

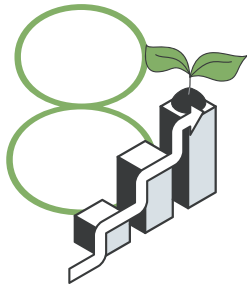
Si les étapes les plus impactantes pour la biodiversité sont celles de la conception et de la construction du bâtiment, **une gestion écologique et pédagogique des espaces verts des résidences sur le temps long contribue à développer la nature en ville** et à renforcer les continuités écologiques. La présence d'espaces verts contribue par ailleurs à retisser du lien entre les habitants et la biodiversité, et participe à la diffusion d'un nouveau rapport au vivant au sein des villes. Cela contribue également à renforcer l'image de marque d'Action Logement via l'amélioration du cadre de vie des locataires. Les locataires sont en effet particulièrement désireux de

ce type d'espaces dans leurs résidences, en tant que facteur de qualité de vie (bien-être, santé, etc.). Enfin, la végétation contribue à l'adaptation au changement climatique et permet d'atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les labels, certifications et autres démarches favorisant la biodiversité en phase d'exploitation se multiplient (EcoJardin, Les jardins de Noé, Refuges LPO etc.) et sont de plus en plus intégrés dans les stratégies et objectifs des acteurs du secteur. De nombreuses solutions existent aujourd'hui pour mettre en œuvre ces pratiques : si elles ne sont pas nécessairement coûteuses ou complexes, elles exigent néanmoins un accompagnement des équipes de gestion, de maintenance et des locataires. En interne, les filiales d'Action Logement sont déjà nombreuses à s'organiser pour les mettre en place.

La présence d'espaces
verts contribue à
retisser du lien entre
les habitants et
la biodiversité, et
participe à la diffusion
d'un nouveau rapport
au vivant au sein
des villes.

LEVIER



Promouvoir la biodiversité comme facteur de qualité de vie et sensibiliser les locataires

BONNE PRATIQUE 1

La renaturation comme vecteur de sensibilisation des habitants

L'EXEMPLE DE SEQENS

À Versailles, Montigny-le-Bretonneux et Franconville, la **mise en place de divers projets de renaturation au sein de quatre résidences gérées par Seqens** a contribué à l'amélioration du cadre de vie des habitants. La plantation d'espèces végétales locales et diversifiées, ainsi que la réalisation d'ateliers de plantation, en plus de la mise en place d'une signalétique informant les habitants sur la végétation et les habitats fauniques sur site, ont contribué à sensibiliser les résidents à l'importance de la nature en milieu urbain.

i [Rapport RSE - Seqens](#)



© Néolia - DR

À Besançon (25), en février 2024, plantation d'une micro-forêt urbaine selon la méthode Miyawaki.

BONNE PRATIQUE 2

Des ateliers de plantation comme espace de sociabilisation

LES EXEMPLES DE LA CITÉ JARDINS ET ÉNÉAL

En vue de créer du lien social et intergénérationnel autour des enjeux « nature », diverses pratiques émergent au sein des résidences gérées par des filiales du groupe Action Logement. Par exemple, **La Cité Jardins organise des ateliers de plantation** avec des locataires

volontaires au sein de la résidence Pelleport à Toulouse. **Énéal anime depuis 2019 un jardin partagé** dans la résidence Natur'L en Gironde. De tels projets permettent de tisser du lien social entre habitants mais aussi de renforcer le rapport à la nature en participant collectivement à l'amélioration d'un espace commun.

i [Newsletters sur les ateliers de plantation de la résidence Pelleport - La Cité Jardins](#) • [Article sur le jardin partagé de la résidence Natur'L - Sud Ouest](#)

Diverses pratiques émergent pour créer du lien social et intergénérationnel autour des enjeux liés à la nature.



Livrée à Angers (49) en 2017 par Podeliha, la résidence Les Héliades est le premier bâtiment angevin à énergie positive labellisé BEPOS et la première résidence sociale en France labellisée BiodiverCity®.



BONNE PRATIQUE 3

Une collaboration pour renforcer la cohabitation entre locataires et biodiversité

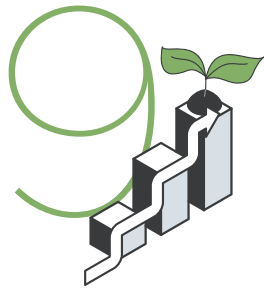
L'EXEMPLE DE PODELIHA

La proximité de la résidence Les Héliades avec un parc, qui constituait un important foyer de biodiversité, a incité Podeliha à valoriser le potentiel écologique de ce dernier. Grâce à une collaboration entre les équipes de la conception-réalisation, le service des espaces verts et le paysagiste, la connectivité écologique a ainsi été renforcée via l'installation de façades et de terrasses végétalisées ainsi que de ruches et de nichoirs. Du mobilier urbain (cabanons, tables et bancs) a également été réparti à l'extérieur, à proximité des divers foyers visuels de biodiversité, afin d'inviter les résidents à occuper les espaces et à profiter de la proximité de la nature. Un référent biodiversité a été nommé pour garantir les

engagements de ce projet labellisé BiodiverCity. Les locataires seront accompagnés pour s'investir eux aussi dans la préservation de la biodiversité sur le site.

i Actualité : résidence Les Héliades qui reçoit le label BiodiverCity - Podeliha

Un référent biodiversité a été nommé pour garantir les engagements de ce projet labellisé BiodiverCity.



Mettre en place des pratiques de gestion écologique des espaces verts

Forêt « Lou » située à Villepinte (Foncière Logement).



© Fabien Desgroux



Les micro-forêts contribuent à l'amélioration du cadre de vie des habitants grâce aux nombreux services écosystémiques qu'elles dispensent

BONNE PRATIQUE 1

Les micro-forêts qui prodiguent de nombreux services écosystémiques

LES EXEMPLES D'ACTION LOGEMENT SERVICES ET FONCIÈRE LOGEMENT

Action Logement Services a financé la plantation de 13 micro-forêts allant de 110 à 950 m² dans le cadre des projets des villes lauréates du programme Action Coeur de Ville. De son côté, Foncière Logement a planté 40 micro-forêts dans ses résidences, avec 39 espèces différentes, en partenariat avec l'association « Alvéoles en ville ». **Les micro-forêts contribuent à l'amélioration du cadre de vie des habitants grâce aux nombreux services écosystémiques** qu'elles dispensent. En effet, celles-ci permettent une meilleure qualité de l'air, une augmentation du sentiment de bien-être des individus en raison des propriétés visuelles des végétaux, un accroissement de la

biodiversité et de meilleures capacités de rétention d'eau sur site. Elles sont également faciles d'entretien : après les trois premières années, celles-ci ont atteint leur maturité et sont autonomes.

i [Article de Foncière Logement : réseau de micro-forêts](#) • [Article de Foncière Logement : plus de nature en ville](#)

POUR ALLER PLUS LOIN

Guide de gestion écologique des espaces collectifs publics et privés - L'Institut Paris Région - Agence Régionale de la Biodiversité

La mise en place de contrats de gestion écologique sur les résidences

L'EXEMPLE DE SEGENS



Seqens met en place des contrats de gestion écologique des espaces verts sur 100% de ses résidences. Ces contrats incluent notamment **l'exclusion des produits phytosanitaires, la protection des arbres** (particulièrement des grands arbres) sur site, la **(re)création de milieux naturels, la gestion différenciée** – c'est-à-dire une méthode d'entretien des espaces verts qui varie selon leurs fonctionnements écologiques – ou encore la **sensibilisation des habitants** aux bienfaits de la nature via des ateliers.

i [Rapport RSE - Seqens](#)



À Lillebonne (76), dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Les Pommiers inaugurée en avril 2024, Logeo Seine a mis en place l'éco-pâturage pour entretenir une importante surface d'espaces verts, dont une prairie de 1 500 m² au nord du site.

L'éco-pâturage comme outil de gestion écologique des espaces verts

L'EXEMPLE DE FLANDRE OPALE HABITAT

Sur une résidence de Flandre Opale Habitat à Tétéghem-Coudekerque-Village, dans le Nord, deux moutons assurent la tonte des espaces verts en éco-pâturage, sous la supervision d'une entreprise spécialisée. Cette opération a permis de **recréer du lien social autour de l'animal tout en réduisant le bilan carbone** associé à la gestion des espaces verts.

i [Article de Flandre Opale Habitat : mise en place d'un éco-pâturage à Tétéghem](#)

Notre socle d'engagements



AXE 1

Actions transverses

1 INTÉGRER LES ENJEUX BIODIVERSITÉ DANS LES FORMATIONS MÉTIERS OU PROPOSER UNE FORMATION SPÉCIFIQUE BIODIVERSITÉ POUR LES MÉTIERS PRIORITAIRES

INDICATEUR

- Nombre de filiales ayant formé les métiers et fonctions prioritaires aux enjeux biodiversité (comex, codir, maîtrise d'ouvrage, métiers de la gestion de la proximité, administrateurs)

ACTION LOGEMENT FORMATION S'ENGAGE

à intégrer les enjeux biodiversité dans ses formations lorsque cela est pertinent.

2 STRUCTURER UNE DÉMARCHE EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ ET PAR EXEMPLE :

- se doter d'un plan d'action,
- rejoindre un programme type « Entreprises engagées pour la nature »,
- signer un partenariat structurant,
- engager une mesure de l'empreinte biodiversité (exemple : outil de pilotage relatif à une organisation, du type Global Biodiversity Score (GBS), HQE ou autres outils de mesures d'incidences et de dépendances) d'ici 2026.

INDICATEUR

- Nombre de filiales ayant mis en place au moins une de ces actions

ACTION LOGEMENT GROUPE S'ENGAGE

à déposer un plan d'action Groupe dans le cadre du programme « Entreprises engagées pour la nature ».



AXE 2

Matériaux et fournisseurs

1 LIMITER LA PRESSION SUR LES RESSOURCES LORS DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION NEUVES ET DE RÉHABILITATION :

- en réduisant la consommation de matériaux neufs,
- en développant l'écoconception,
- en développant le recours aux matériaux recyclés,
- en favorisant le réemploi.

INDICATEURS

- Nombre de filiales ayant mis en place un partenariat en lien avec l'économie circulaire
- Part de matériaux biosourcés/recyclés utilisée dans les opérations OU nombre d'opérations faisant appel à une démarche d'économie circulaire

ACTION LOGEMENT S'ENGAGE

- à favoriser les opérations en faveur de la biodiversité.
- à proposer des partenariats avec des acteurs de réemploi au bénéfice des filiales.
- à mettre à disposition des équipes des filiales un panel de clauses juridiques (REP) afin de faciliter la contractualisation.

2 NE PAS PARTICIPER À LA DÉFORESTATION IMPORTÉE

INDICATEUR

- Nombre de filiales ayant mis en place dans leur processus d'achat des clauses liées au bois certifié PEFC/FSC issu de forêts gérées durablement pour l'ensemble de la production (VEFA et MOD)

en faveur de la biodiversité

AXE 3



Stratégie foncière

1

PRÉVOIR POUR LES OPÉRATIONS RÉALISÉES ET NOTAMMENT LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT, L'INTÉGRATION DES ENJEUX BIODIVERSITÉ POUR :

- limiter l'impact des constructions sur celle-ci,
- limiter le changement d'usage des sols,
- tendre vers un impact positif sur l'ensemble de nos opérations.

INDICATEURS

- Pourcentage ou nombre de logements créés sans consommation supplémentaire de foncier (avec la liste des types d'opérations éligibles : construction sur terrain de résidence existante, surélévation, reconversion de friche industrielle, transformation d'usage, etc.)
- Pourcentage ou nombre d'opérations ayant mis en place des aménagements écologiques et/ou un diagnostic-flash écologique avant travaux (ou avant et après travaux) sur toutes les opérations

ACTION LOGEMENT S'ENGAGE

à négocier avec les promoteurs des actions minimales en termes d'aménagement écologique sur les logements en VEFA.

AXE 4



Gestion locative et exploitation

1

PROGRESSER VERS UNE GESTION ÉCOLOGIQUE SUR L'ENSEMBLE DU PARC ET SE Doter PAR EXEMPLE :

- d'une démarche volontaire type Jardins de Noé,
- d'une certification comme EcoJardin,
- d'une démarche biodiversité spécifique à la filiale,
- d'une démarche de sobriété en eau dans la gestion des espaces verts.

INDICATEUR

- Pourcentage du parc sous contrat de gestion écologique dès renouvellement du contrat

2

UTILISER LA BIODIVERSITÉ COMME LEVIER D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE DES LOCATAIRES ET ORGANISER DES ACTIONS DE SENSIBILISATION

INDICATEUR

- Nombre de filiales ayant mis en place des actions de sensibilisation dès renouvellement du contrat

ACTION LOGEMENT S'ENGAGE

à proposer un partenariat national au bénéfice des filiales afin de faciliter la mise en œuvre d'actions de sensibilisation avec les locataires.

ACTION LOGEMENT INTÈGRE

dans le questionnaire de satisfaction des locataires la question de la satisfaction sur l'environnement et le cadre paysager.

Directrice de la publication : Nadia Bouyer / **Directrice de la rédaction :** Marine Carrat / **Comité de rédaction :** Sophie Benard, Marine Carrat, Jean-François Faucher, Marion Robin-Boitard, cabinet UTOPIES / **Conception et réalisation graphique :** cabinet UTOPIES

Merci aux équipes du groupe Action Logement qui ont contribué à la réalisation de ce guide.

Impression : Handprint, entreprise adaptée / Papier 100% recyclé et certifié FSC

En couverture : © Alexandre Maieron ©Vladyslava_Malbert © iStock © Action Logement



CONTACT

communication.al@actionlogement.fr

Action Logement - 21 quai d'Austerlitz

CS 51456 - 75643 Paris Cedex 13

Direction de la Communication Groupe

© Action Logement septembre 2024

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier tous les contributeurs et contributrices qui ont apporté leur expertise et leur temps pour l'élaboration de ce guide, et en particulier le Cercle des Générations Futures. Vos contributions précieuses lors des ateliers de travail sur la biodiversité ont grandement enrichi le document et ont contribué significativement à sa qualité et à sa pertinence : Romain Bernard (Action Logement Services AURA), Marie Guérard Fayel (Auvergne Habitat), Anais Touratier (Action Logement Services Centre Val de Loire), Guillaume Bernier (in'li IDF), Farida Musayeva (Action Logement Services IDF), Josua Sibille (Néolia), Marion Niviere (Néolia), Sabria Mediona (Action Logement Services IDF), Delphine Devaux (3F), Amandine Pautot (Noalis), Delphine Casse (Action Logement Services Nouvelle Aquitaine), Justine Trouis (Action Logement Services Occitanie), Emeline Vignals (Action Logement Services Occitanie), Camille Cornec (La Nantaise d'Habitations), Aude Lalande (Action Logement Services Pays de Loire), Marion Morisset (La Cité Jardins).

