

Promouvoir la biodiversité grâce au « Contrat de Performance Biodiversité » : La Résidence Les Folies à Choisy-le-Roi

NATURE EN VILLE – TRANSFORMATION DES TISSUS EXISTANTS – EXPERIMENTATIONS CULTURELLES
ECONOMIQUES ET SOCIALES



Fiche d'identité

Localisation : Résidence Les Folies, Choisy-le-Roi (94), EPT 12 Grand Orly Seine Bièvre

Dates : 2014-2015 : 8 mois d'expérimentation dans le cadre du LabCDC

Budget estimé : non renseigné

Maîtrise d'ouvrage : CDC Biodiversité, Efidis

Maîtrise d'œuvre : CDC Biodiversité, Efidis

Partenaires : CDC Biodiversité, Efidis, LPO, CDC (LabCDC : phase expérimentale du PTB)

Synthèse

L'action en quelques lignes

Dans les résidences, les parcs d'activité et tous autres quartiers où privés et publics se partagent la gestion des espaces extérieurs, le manque de convergence entre les acteurs conduit à une gestion hétéroclite, régulièrement dispensée à l'échelle de projets individuels et donc peu cohérente et peu favorable à la biodiversité.

Si ces espaces extérieurs sont porteurs de valeur, ils peuvent également être perçus comme une source de contraintes par les entreprises : ils sont coûteux à entretenir et représentent parfois des risques à maîtriser. Mais ils participent de l'image de l'entreprise et se doivent donc d'être "impeccables".

S'ensuivent des principes de gestion fondés sur la représentation d'une nature maîtrisée et lisse : haies taillées, pelouses tondues de près, géométrie à angles droits, parkings entièrement goudronnés et toitures traitées aux produits phytosanitaires... Ce qui ne laisse plus beaucoup de place à la biodiversité, ni à l'originalité ou à l'expression d'une identité propre au site ou à l'entreprise concernée.

Depuis la Loi Labbé de 2014 et la mise en place du programme Zéro Phyto sur les espaces publics, une autre forme de gestion est encouragée : la gestion différenciée, adaptée aux milieux qu'elle rencontre, et limitant les intrants chimiques. Mais cette gestion n'est pas accessible à tous : n'étant pas encore démocratisée auprès des prestataires de services d'entretien des espaces verts, elle semble présenter des coûts d'entrée non négligeables pour ceux qui ne consacrent qu'un petit budget à leurs espaces extérieurs.

Le Contrat de Performance Biodiversité (ou CPB) développé par CDC Biodiversité, filiale privée de la Caisse des dépôts, se positionne à contre-pied de ce préjugé.

Il a pour objectif de préserver et valoriser la biodiversité, afin d'optimiser ses services dans le cadre d'une gestion durable, innovante et participative des espaces extérieurs. Les retombées attendues sont ainsi écologiques, économiques (le recours à une gestion durable des espaces verts laisse entrevoir une économie potentielle de 20%), et sociales.

La résidence Les Folies de Choisy-le-Roi a été sélectionnée dès 2015 comme résidence pilote pour expérimenter les principes des Contrats de Performance Biodiversité. En effet, cette résidence possède de larges espaces extérieurs (21 000 m²), avec des usages jusqu'alors limités, et un vif intérêt des locataires pour embellir et diversifier leurs lieux de vie.

Depuis la Loi Labbé de 2014 et la mise en place du programme Zéro Phyto sur les espaces publics, une autre forme de gestion est encouragée : la gestion différenciée, adaptée aux milieux qu'elle rencontre, et limitant les intrants chimiques. Mais cette gestion n'est pas accessible à tous : n'étant pas encore démocratisée auprès des prestataires de services d'entretien des espaces verts, elle semble présenter des coûts d'entrée non négligeables pour ceux qui ne consacrent qu'un petit budget à leurs espaces extérieurs.

Le Contrat de Performance Biodiversité (ou CPB) développé par CDC Biodiversité, filiale privée de la Caisse des dépôts, se positionne à contre-pied de ce préjugé.

Il a pour objectif de préserver et valoriser la biodiversité, afin d'optimiser ses services dans le cadre d'une gestion durable, innovante et participative des espaces extérieurs. Les retombées attendues sont ainsi écologiques, économiques (le recours à une gestion durable des espaces verts laisse entrevoir une économie potentielle de 20%), et sociales.

La résidence Les Folies de Choisy-le-Roi a été sélectionnée dès 2015 comme résidence pilote pour expérimenter les principes des Contrats de Performance Biodiversité. En effet, cette résidence possède de larges espaces extérieurs (21 000 m²), avec des usages jusqu'alors limités, et un vif intérêt des locataires pour embellir et diversifier leurs lieux de vie.

Les objectifs poursuivis : rendre plus attractifs, économes et durables les espaces extérieurs tout en créant du lien social, et en sensibilisant les locataires aux gestes écologiques.

Pour ce faire, le projet a bénéficié d'une méthode précise construite avec les résidents : diagnostics préalables, choix de solutions écologiques et économes répondant aux besoins des résidents, des solutions mises en place selon un calendrier serré, évaluation des résultats.

Modes d'applications

De 2014-2015, une phase de 8 mois d'expérimentation dans le cadre du LabCDC :

- Définition des enjeux avec le bailleur social (Efidis)
- Concertation avec les résidents pour identification des objectifs et des lieux d'actions
- Concertation avec les résidents pour définition des méthodes de réponses et planning de réalisation
- Mise en œuvre 1ère phase travaux et aménagement
- Suivi et vie quotidienne du projet

Objectif n°1 : délimiter et sécuriser la résidence

Réalisations associées :

- L'installation de bacs végétalisés sur la rue principale à cheval sur le trottoir et la route, pour garantir la sécurité des piétons dans la résidence en identifiant les espaces de stationnement et les cheminements piétons mais aussi pour apporter du végétal dans un espace bétonné, véritable relais dans les échanges entre la faune et la flore : pollinisation des espèces et habitat naturel.

Objectif n°2 : Donner une identité aux espaces peu utilisés, délaissés par les locataires ou attirant des activités désapprouvées

Réalisations associées :

- L'installation de ruches par un apiculteur permet de fédérer les habitants autour d'activités ludiques (visites du rucher, collectes de miel, formation au métier d'apiculteur) :
 - Créer du lien social et donner du sens à un espace reculé et peu fréquenté de la résidence ;
 - Favoriser la pollinisation et la diversification des échanges faune-flore et la sensibilisation des habitants au rôle positif des insectes ;
- Transformer un bois isolé en lieu de promenades pédagogiques par la création d'un chemin aménagé :
 - Améliorer le cadre de vie des résidents ;
 - Sensibiliser à la biodiversité et à la richesse écologique de cette résidence urbaine.
- Transformer des espaces engazonnés en jardin partagé (18 parcelles de 6m²) avec l'accompagnement de professionnels pour guider et conseiller sur les bonnes pratiques, installation de bacs récupérateurs d'eau de pluie et de composteurs :
 - Sensibiliser les habitants à la biodiversité à travers les techniques de jardinage bio ;
 - Créer un espace de partage et de dialogue entre résidents.

Objectif n°3 : Embellir et enrichir la résidence en traitant les petits et les grands espaces par une gestion différenciée, selon les usages.

Réalisations associées :

- L'aménagement de cheminements, de points de collecte de déchets verts ;
- L'implantation de prairies fleuries, de zones arbustives et plantations nouvelles sur les places.

Ces différents aménagements ont permis l'installation d'une économie circulaire autour de la préservation de la biodiversité :

- Les nouvelles zones arbustives sont bénéfiques aux oiseaux, les plantes couvre-sol sur les places permettent de conserver l'humidité du sol et donc de réduire les coûts d'arrosage ;
- Les tontes différenciées permettent de préserver des refuges pour les oiseaux et les insectes, tout en minimisant l'intervention de l'homme ;
- Les zones de collecte des déchets permettent un recyclage en engrais et en paillage pour la résidence, valorisés sur les allées et chemins ainsi que dans les jardins partagés.

La mise en œuvre d'un CPB ne demande aucune dérogation à la réglementation en vigueur. Au contraire, le Contrat de Performance Biodiversité a anticipé depuis plusieurs années (loi SRU, loi ALUR, projet de loi Biodiversité, réglementation sur l'utilisation des produits phytosanitaires etc.) et incite les acteurs de la ville à intégrer, développer ou préserver la biodiversité au sein des projets immobiliers neufs ou existants.

Aujourd'hui la prise en compte de la nature en ville va plus loin que l'obligation de mise en conformité avec la réglementation environnementale. La biodiversité urbaine peut être une source de bénéfices économiques et sociaux, à travers la notion de « services écosystémiques » qui matérialise un lien direct entre les dynamiques écologiques et le bien-être humain. La revalorisation de ces services est aujourd'hui considérée comme une des solutions efficaces et économiquement compétitives, applicables dans différents secteurs du milieu urbain : la résidence, le quartier, la ZAE ou la ZAC par exemple.

Dans ce cadre, la biodiversité urbaine se veut être une nature en ville accessible, fonctionnelle et agréable, voulue et appropriée par les citoyens. La ville doit devenir un écosystème à part entière dans lequel la biodiversité est un élément clé de son fonctionnement.

A travers le Contrat de Performance Biodiversité (CPB), CDC Biodiversité propose de mutualiser les budgets en matière d'entretien des espaces extérieurs et de lui déléguer leur gestion. Il s'agit d'une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la gestion des espaces extérieurs, qui comprend :

- Une phase de diagnostic de la gestion du site et de ses usages ;
- Une phase de conception de nouveaux principes de gestion, voire d'aménagements ;
- Et une phase de suivi et d'amélioration sur le long terme impliquant les personnels d'entretien et les usagers du site.

Le CPB va ainsi aider les entreprises et les porteurs de projets à réaliser des économies, à renforcer leur attractivité, à favoriser le bien-être de leurs salariés et des habitants et à répondre aux incitations réglementaires.

Une gestion écologique, favorable à la biodiversité à l'échelle d'une ZAE permet en effet de faire des économies d'entretien, de participer à la politique environnementale du territoire, de bénéficier d'une image positive et d'améliorer le cadre de vie et de travail des usagers de la zone.

Inscription de l'action dans un réseau d'acteurs

Dans le cadre d'un CPB, les modalités de gestion des espaces extérieurs sont définies en concertation avec les financeurs, les usagers et les pouvoirs publics concernés. CDC Biodiversité prend en charge ce mode de travail participatif, seul système capable de garantir l'adhésion de chacun dans la nouvelle stratégie de gestion et de valorisation des espaces extérieurs.

Ces étapes de concertation peuvent notamment prendre la forme de réunions de quartier ou de résidents au cours desquels les diagnostics écologiques produits par des bureaux d'études compétents missionnés par CDC Biodiversité et les propositions techniques associées seront exposées et expliquées.

Retour d'expérience et reproductibilité de l'action

Deux ans après la réalisation des premières actions de reconversion des espaces extérieurs de la résidence Les Folies de Choisy-le-Roi, Efidis note une diminution notable des actes d'incivilités. Le taux d'occupation des logements est en hausse et les enquêtes de satisfaction réalisées chaque année témoignent d'une réelle appropriation de ces espaces par les résidents.

Sur le plan méthodologique, CDC Biodiversité a depuis complété son offre sur l'étape de diagnostic en accompagnant le diagnostic écologique d'un diagnostic social.



Contact

CDC Biodiversité

www.cdc-biodiversite.fr

Jean-Christophe BENOIT - Directeur du Développement et de l'Investissement

+33 (0)1 80 40 15 10

+33 (0)6 20 11 10 60

jean-christophe.benoit@cdc-biodiversite.fr

Caroline GIRARDIERE - Cheffe de projets

+33 (0)1 80 40 15 32

+33 (0)6 20 74 74 72

caroline.girardiere@cdc-biodiversite.fr