



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

CHARTRE DE GESTION DURABLE DES ESPACES VERTS

APPLICABLE À COMPTER
DU 1^{ER} SEPTEMBRE

2023

Helopolis, Paris 17^e

INTRODUCTION

La Française REM a défini et met en œuvre une politique d'investissement durable ambitieuse, qui vise à intégrer les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) aux processus d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, de manière aussi systématique et rigoureuse que les critères financiers.

Pour répondre aux enjeux liés à la biodiversité, La Française REM entend contribuer à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité en :

- Limitant les pressions sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels
- Protégeant la biodiversité au travers d'une politique de gestion durable de ses espaces verts
- Restaurant la biodiversité en se fixant des seuils minimums du Coefficient de Biotope par Surface des projets en phase de construction ou de restructuration

La gestion durable des espaces verts consiste à mettre en œuvre des pratiques d'entretien respectueuses de l'environnement et de la biodiversité. Elle trouve son origine dans le principe de gestion différenciée qui consiste à faire un compromis entre la gestion relativement stricte et contrainte des espaces verts et la gestion naturaliste des réserves, orientée vers une protection du milieu naturel. L'objectif est d'appliquer des modes de gestion différents selon la typologie des espaces, le rendu souhaité et leurs usages. Elle consiste à faire de l'espace vert un milieu favorable à la biodiversité tout en répondant aux besoins et aux attentes des usagers. Elle intègre donc les préoccupations d'entretien et de paysage urbain afin d'ajuster au mieux les techniques utilisées aux contraintes imposées par la sécurité, l'usage et le point de vue esthétique des usagers. Ainsi, elle tente de détacher la notion de « faire propre » pour mieux l'orienter vers un souci de prise en compte de l'environnement et des êtres vivants qui en font partie. Elle permet de prendre conscience que biodiversité et entretien ne sont pas incompatibles et que mise en sécurité et aspect esthétique ne sont pas synonymes d'éradication de la biodiversité spontanée. Elle promeut également des solutions alternatives aux techniques utilisées jusqu'alors qui sont pour certaines, polluantes et dangereuses pour la santé⁽¹⁾.

A travers la mise en place de pratiques de gestion durable des espaces verts, La Française REM dispose de moyens d'action concrets et puissants pour agir en faveur de la préservation de l'environnement.

Cette présente charte a pour objectif de définir les éléments minimums nécessaires pour pouvoir qualifier de durable une gestion des espaces verts.

Elle s'articule autour de 4 thèmes :

- 1 - Préservation de la faune et de la flore locale**
- 2 - Gestion zéro phyto (sans produits chimiques)**
- 3 - Réduction des consommations d'eau**
- 4 - Valorisation des déchets verts**

Cette charte ne se substitue pas aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les prestataires en charge de la gestion des espaces verts doivent s'engager sans réserve à appliquer cette charge dans l'exécution de leur mission.

(1) Source : Natureparif, guide de gestion écologique des espaces collectifs publics et privés

1 – Préservation de la faune et de la flore locale

1.1 – ENTRETIEN

La manière d'entretenir les espaces verts a une incidence directe sur le potentiel de biodiversité du site. Adopter une gestion écologique permet de créer des habitats naturels pour la faune tout en limitant les coûts d'entretien. Les actions suivantes sont attendues :

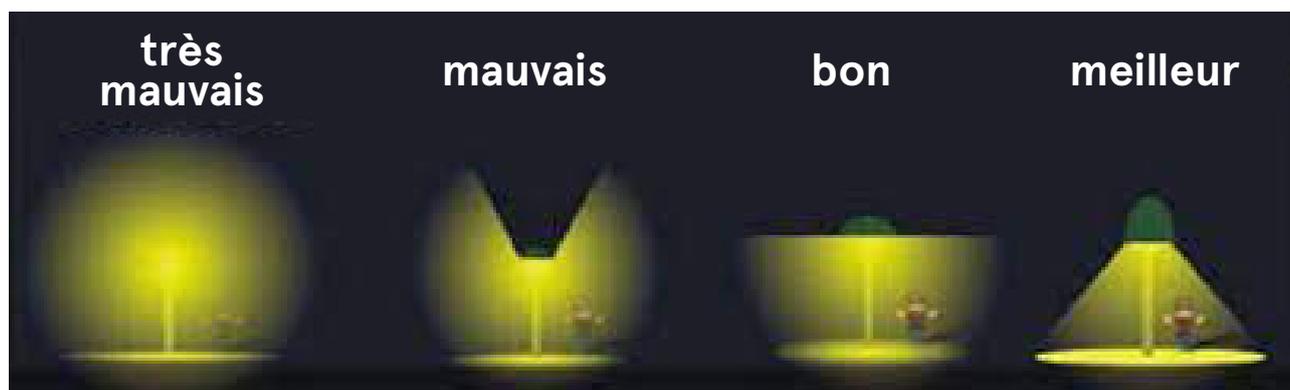
- Favoriser les haies diversifiées en privilégiant les arbustes à baies
- Adapter les tailles aux cycles de vie de la faune et de la flore, en limitant les tailles entre avril et août, période à laquelle la flore et la faune sont en activité
- Tailler les arbustes à baie après la période de fructification
- Tailler les arbustes florifères et nectarifères après la période de floraison
- Privilégier les pratiques de tontes différenciées et espacer les périodes de tontes
- Privilégier les tondeuses pouvant laisser sur places les résidus de tontes (kit mulching)

1.2 – GESTION DE L'ÉCLAIRAGE EXTERIEUR

Afin de limiter les nuisances lumineuses sur la biodiversité, le recours à l'éclairage extérieur doit être limité dès que l'activité cesse et dès que la luminosité est suffisante.

Les principaux impacts de l'éclairage extérieur sur la flore et la faune sont les dérèglements biologiques, l'attraction des insectes par la lumière, la fragmentation des habitats des animaux nocturnes ou encore la désorientation des oiseaux migrateurs. Pour limiter ces nuisances, il convient de :

- Préconiser des solutions d'optimisation du système d'éclairage afin de limiter l'impact sur la flore et la faune
- Sensibiliser les occupants aux impacts des nuisances lumineuses



Source : Horizon d'Ailes

1.3 – CHOIX DES VARIETES

Les essences locales favorisent les continuités écologiques et sont bien adaptées à la faune locale. Naturellement adaptées au climat, aux types du sol et à la faune, moins exigeante en eau, en soins, en traitements et en engrais, les essences locales sont également source de pollen au bon moment pour les insectes et de nourriture pour les petits mammifères et les oiseaux.

Le choix des variétés intervient lors des plantations nouvelles, ou lors du remplacement de végétaux morts ou dont le remplacement était prévu. Il se fera en privilégiant les essences suivantes :

- Plantes locales voire endémiques adaptées à leur environnement
- Plantes résilientes, adaptées au changement climatique et notamment aux périodes de chaleur et de sécheresse
- Plantes non allergènes afin de garantir la santé des utilisateurs sur site
- Plantes issues de producteurs locaux



Crystal Park,
Neuilly sur Seine

2 – Démarche zéro-phyto

2.1 – FERTILISATION DU SOL

Aucune zone de sol ne sera laissée nue en permanence. Dans les espaces végétalisés, la fertilisation et les amendements se font dans un objectif de correction des carences du sol et dans le but d'assurer un bon état sanitaire des végétaux. Ainsi il convient de :

- Diversifier les plantations afin de favoriser la résistances des plantes aux maladies ou autres agressions
- Si des amendements ou engrais sont nécessaires, proscrire les produits issus de la chimie de synthèse et privilégier les amendements et fertilisants naturelles de provenance locale
- Favoriser la mise en place de paillage organique ou de plantes dites couvre-sol

2.2 – NON RECOURS AUX PRODUITS CHIMIQUES

Les atteintes à la biodiversité générées par l'utilisation de produits issus de l'industrie chimique, et notamment les engrais, les herbicides et les pesticides, sont particulièrement nocives. La loi Labbé interdit l'utilisation de produits phytosanitaires (herbicide, fongicide, etc.) pour un usage non professionnel depuis le 1^{er} janvier 2019 sauf cas exceptionnel nécessitant une demande d'autorisation auprès du gestionnaire ou du chef d'établissement.

Par ailleurs, il est vivement conseillé de conserver la végétation spontanée afin de favoriser la biodiversité et de limiter la mise à nu du sol. Seules les plantes adventices à caractère envahissant, pouvant nuire au développement d'autres espèces, et celles dont le développement pourrait mettre en danger la sécurité ou la santé des personnes, peuvent être supprimées. En cas de nécessité de limiter le développement des plantes adventices, des méthodes alternatives à l'utilisation de produits phytosanitaires doivent être utilisées telles que :

- La mise en place de paillis (mulch) ou de plantes couvre-sol au pied des plantations
- Lé désherbage manuel ou thermique



Gavroche, Paris 18^e

3 – Limitation des consommations en eau

L'eau est une ressource précieuse, et si l'objectif est d'assurer la santé des végétaux en toutes saisons, la maîtrise des consommations d'eau est primordiale. Par ailleurs des actions doivent être prises afin d'augmenter la résilience et la résistance des espaces verts au changement climatique et à la multiplication d'événements climatiques extrêmes (gels, sécheresses).

3.1 – UTILISATION DE MODES D'ARROSAGE ADAPTÉS

Les consommations d'eau doivent être limitées et précisément ajustées aux besoins du site grâce aux mesures suivantes :

- Favoriser l'installation de systèmes d'arrosage en goutte à goutte
- Lorsqu'un système d'arrosage est présent, réaliser les arrosages aux heures de moindre évaporation (premières heures du matin ou horaire nocturne) mais jamais aux heures chaudes de la journée
- Utiliser en priorité l'eau de pluie récupérées des toitures si un récupérateur d'eau de pluie a été installé

3.2 – CHOIX DES PLANTATIONS

En ce qui concerne le choix des plantations, les bonnes pratiques suivantes seront suivies :

- Eviter les plantes trop gourmandes en eau et choisir des espèces adaptées aux types de sol
- Privilégier la plantation de jeunes végétaux
- Arroser copieusement mais de manière espacée pour favoriser le développement des racines, notamment pendant les premières années de plantation



Watt, La Défense

4 – Valorisation des déchets verts

La croissance naturelle des végétaux des espaces verts génère la création de biomasse de manière massive. Une gestion durable des espaces verts implique de mettre en place des solutions pour limiter le volume de déchets verts, les réutiliser sur place ou bien les recycler :

- Privilégier les végétaux nécessitant peu de taille (plantes couvre-sol par exemple)
- Adapter et espacer les fréquences de tonte, tout en conservant une hauteur maximum de 0,12m de pousse
- Broyer les déchets verts sur site et les réutiliser en paillage ou compostés
- Déposer en déchetterie les déchets verts en pouvant être utilisés sur site en vue de leur recyclage dans une filière spécialisée



AVERTISSEMENT

Les informations contenues dans ce document ne sauraient constituer un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à opérer sur les marchés financiers. Cette publication est destinée aux investisseurs professionnels et non-professionnels au sens de la directive MIF. Les appréciations formulées reflètent l'opinion de leurs auteurs à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer ultérieurement. Le Groupe La Française ne saurait être tenu responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. La présente publication ne peut être reproduite, totalement ou partiellement, diffusée ou distribuée à des tiers, sans l'autorisation écrite préalable du Groupe La Française.



LA FRANÇAISE
REAL ESTATE MANAGERS

La Française, 128 Boulevard Raspail, 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 44 56 10 00
480 871 490 RCS PARIS

—
www.la-francaise.com

