GUIDE DE GESTION DURABLE DES ESPACES VERTS

Édito

Le développement durable s'inscrit au cœur de la stratégie d'investissement et de gestion de Norma Capital. Cette ambition s'incarne à travers trois fonds immobiliers grand public, comprenant des immeubles diversifiés, gérés par Norma Capital, et sur lesquels la société de gestion s'attache à optimiser l'expérience locataire en conciliant efficacité et respect des principes Environnementaux, Sociaux et Sociétaux, et de Gouvernance (ESG).

La politique de gestion socialement responsable de Norma Capital recouvre une pluralité de thématiques, y compris la sensibilisation et l'engagement de l'ensemble des acteurs de la chaine d'approvisionnement sur l'adoption de **pratiques éco-responsables**. Au cœur de la politique ESG mise en œuvre par Norma Capital, la **préservation de la biodiversité** nécessite un engagement sincère des prestataires et des occupants, notamment sur la gestion des espaces verts.

C'est pourquoi, afin d'accompagner la mise en place d'une gestion durable des espaces verts en milieu urbain, Norma Capital s'attache à diffuser l'ensemble des bonnes pratiques et des réflexions à adopter par l'ensemble des parties prenantes. Telle est la vocation du présent Guide de gestion durable des espaces verts.

Précisément, ce guide vise à vous donner les clés permettant de concilier : d'un côté, réponses aux besoins, aux pratiques et aux aspirations esthétiques des usagers ; de l'autre, respect des cycles naturels propres à la flore et à la faune locales. Il s'agit également de vous livrer les outils permettant leur application effective.

Ces bonnes pratiques étant applicables autant dans vos locaux professionnels qu'à titre personnel, nous comptons sur votre implication pour les diffuser au sein de votre organisation.

Soucieuse de développer et d'entretenir un dialogue fluide et collaboratif avec ses partenaires et clients, Norma Capital compte sur vos retours d'expérience pour améliorer et enrichir le présent guide.

Chloé BOUVERAT-BERNIER – Responsable ISR de Norma Capital

Sommaire

Introduction 2

La préservation de la flore et de la faune 3

Des méthodes d'entretien sans recours aux produits phytosanitaires 3

La limitation des consommations en eau 4

La valorisation des déchets verts 4

Ce document n'a pas de caractère commercial. Il est destiné aux locataires des actifs immobiliers gérés indirectement par Norma Capital.

Introduction – La gestion durable des espaces verts

Norma Capital applique une politique d'investissement durable visant l'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) aux stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers détenus par trois de ses fonds grand public. À l'instar des critères de performance financière, les paramètres ESG font l'objet d'un suivi rigoureux, attesté par le déploiement d'une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) sur les trois fonds immobiliers grand public gérés par Norma Capital.

Conformément aux exigences du label ISR, Norma Capital porte une politique ambitieuse d'amélioration de la performance environnementale sur l'ensemble du portefeuille labellisé. Celle-ci est mesurée à l'aune d'une pluralité d'indicateurs, eux-mêmes communiqués de manière transparente aux investisseurs. Parmi eux, figurent notamment les incidences des actifs immobiliers sur la biodiversité.

Pour répondre aux enjeux liés à la préservation de la biodiversité, Norma Capital entend contribuer activement à la réduction des principaux facteurs de risque et de nuisances, en :

► Protégeant les espaces naturels

► Sensibilisant aux bonnes pratiques à travers un Guide de gestion durable des espaces verts

► Œuvrant pour la restauration de la biodiversité, à travers la mise en place d'objectifs de progression du coefficient de biotope surfacique (CBS)

Dans un contexte de montée en puissance des prérogatives écologiques et de montée en puissance des préoccupations quant aux enjeux environnementaux, les gestionnaires d'actifs immobiliers sont tenus d'engager des actions concrètes pour garantir une gestion durable des espaces verts.

La gestion durable des espaces verts réside dans la mise en œuvre de pratiques d'entretien respectueuses de l'environnement et de la biodiversité. Elle s'appuie sur une gestion différenciée des espaces, soit une approche raisonnée qui repose sur un équilibre harmonieux entre : d'une part, les contraintes liées à la fréquentation et à l'accueil du public ; d'autre part, le respect de la saisonnalité et des cycles propres à la flore et à la faune locales.

En pratique, l'approche implique une adaptation des modes de gestion selon les particularités intrinsèque des espaces, leur environnement urbain, le facteur climatique, les usages actuels et projetés. Elle consiste à faire de l'espace vert un lieu sûr pour le développement et l'épanouissement de la biodiversité, mais aussi à même de répondre aux besoins des usagers. Suivant cette double perspective, la gestion durable des espaces verts intègre des prérogatives environnementales afin d'adapter les techniques d'entretien selon les contraintes imposées par la sécurité, les pratiques et les aspirations esthétiques des usagers. Elle conduit à reconsidérer les paramètres à prendre en compte l'évaluation de la gestion d'un espace vert, incarnant ainsi un réel revirement de paradigme. Elle promeut également des solutions alternatives aux techniques conventionnelles massivement utilisées, pour certaines polluantes et controversées.

Assurément bénéfique pour la préservation de l'environnement et de la biodiversité, la gestion durable des espaces verts constitue un puissant levier d'action. C'est pourquoi, elle fait partie intégrante de la stratégie d'investissement et de gestion ESG/ISR de Norma Capital.

La Société de Gestion, accompagnée de Forvis Mazars, a rédigé le présent Guide qui a pour objectif de définir le minimum des actions clés à mettre en place pour qu'une politique de gestion des espaces verts puisse être définie comme durable et responsable.

Les exigences s'articulent autour de 4 thématiques :

- **La préservation de la flore et de la faune locales**
- **Des méthodes d'entretien sans recours aux produits phytosanitaires, ou fondées sur une utilisation raisonnée lorsque le contexte l'impose**
- **Une consommation d'eau raisonnée**
- **La valorisation des déchets verts**

Cette charte n'a pas vocation à se substituer au cadre législatif et réglementaire applicable. Elle constitue un support de diffusion des bonnes pratiques. À travers elle, les occupants et les prestataires impliqués dans la gestion des espaces verts s'engagent à appliquer les fondamentaux d'une gestion durable.

I - La préservation de la flore et de la faune locales

1- Entretien

L'incidence de la politique de gestion des espaces verts sur l'épanouissement de la biodiversité n'est plus à démontrer ; d'où l'importance d'adopter une gestion écologique pour créer les conditions d'un habitat naturel favorable.

Bonnes pratiques

- Favoriser les haies diversifiées en privilégiant les arbustes à baies
- Adapter la taille suivant la saisonnalité, en limitant les interventions entre avril et août et en privilégiant la période suivant la fructification et/ou la floraison
- Privilégier les pratiques de tonte différenciées et espacer les périodes de tonte
- Privilégier les tondeuses pouvant laisser sur place les résidus de tonte

2- La gestion de l'éclairage extérieur

Afin de limiter les nuisances lumineuses sur la biodiversité, l'utilisation de l'éclairage extérieur doit être limitée lorsque l'activité cesse.

Bonnes pratiques

- Favoriser la mise en place de solutions d'optimisation du système d'éclairage afin de limiter l'impact sur la flore et la faune (couleur de lumière chaude, orienté vers le sol, programmation horaire, détection de présence)
- Sensibiliser les usagers aux incidences des nuisances lumineuses sur la biodiversité

3- Le choix des variétés de plantes

La présence d'espaces végétales locales favorise les continuités écologiques et l'épanouissement des espaces animales. Naturellement adaptées au climat, au type de sol et, de surcroit, moins exigeantes en eau, en soin et en traitement, les essences locales participent à la subsistance des insectes, des oiseaux et des petits mammifères du fait de leur intégration dans les cycles naturels propres à leur environnement.

Bonnes pratiques

Le choix des variétés intervient lors des plantations nouvelles ou lors du remplacement de végétaux morts. Il sera opéré en privilégiant les essences suivantes :

- Plantes locales adaptées à leur environnement (climat, sol, ensoleillement, qualité de l'air, etc.)
- Plantes résilientes, adaptées au changement climatique, aux périodes de forte chaleur et à des environnements urbains sujets à la pollution
- Plantes non allergènes afin de garantir le bien-être des usagers
- Semences en provenance des producteurs locaux

II - Des méthodes d'entretien sans recours aux produits phytosanitaires

Les atteintes à la biodiversité générées par l'utilisation des produits issus de l'industrie chimique (engrais, pesticides, herbicides, etc.) qui sont particulièrement nocifs, doivent être limitées. La pratique est également encadrée par la loi. En effet, la loi Labbé de 2019 interdit l'utilisation de produits phytosanitaires pour un usage non professionnel, excepté des cas de figure spécifiques nécessitant une autorisation.

Dans cette optique, afin de mettre pleinement en œuvre sa politique de gestion immobilière durable, sur tous les aspects que recouvre l'ISR, Norma Capital invite les occupants et les prestataires concernés par l'entretien des espaces verts, à conserver la végétation spontanée. Réciproquement, il s'agit de limiter la mise à nu du sol.

Seules les plantes invasives, susceptibles de nuire au développement d'autres espèces et à la santé des usagers ont vocation à être supprimées. Les méthodes de traitement autorisées dans le cadre d'une gestion durable des espaces verts constituent des alternatives à la fois efficaces et respectueuses à l'utilisation de produits phytosanitaires.

Bonnes pratiques

- Eradiquer les espèces invasives, avec des moyens adaptés pour éviter leur propagation
- Utiliser des méthodes alternatives à l'utilisation de produits phytosanitaires telles que :
  - L'application de substances salino-acides d'origine naturelle sous forme de patch au niveau de la racine
  - Le désherbage manuel ou thermique
  - La mise en place de paillis ou de plantes couvre-sol au pied des plantations
- Diversifier les plantations afin de favoriser la résistance des plantes aux maladies et aux agressions
- Si des engrais sont nécessaires, proscrire les produits issus de l'industrie chimique et privilégier les fertilisants naturels produit localement

III- La limitation des consommations en eau

Dans le cadre d'une gestion immobilière durable, incluant les espaces verts, la consommation d'eau représente un enjeu crucial. En conséquence, des actions doivent être mises en place pour augmenter la résilience des espaces verts au changement climatique et l'augmentation des évènements extrêmes (gels, sècheresse, etc.).

La limitation des consommations d'eau et le choix des plantations représentent des leviers incontournables pour une consommation hydrique raisonnée.

Bonnes pratiques

- Installer des systèmes d'arrosage goutte à goutte
- Réaliser les arrosages aux heures de moindre évaporation, en évitant les heures les plus chaudes de la journée
- Favoriser la réutilisation des eaux de pluie (récupérateur en toiture, cuve de récupération, etc.)
- Proscrire les plantes trop consommatrices en eau et privilégier les espèces adaptées au type de sol
- Privilégier la plantation de jeunes végétaux
- Arroser de manière espacée pour favoriser le développement des racines

IV - La valorisation des déchets verts

La croissance des végétaux et les cycles de vie naturels induisent la création de biomasse. La gestion durable des espaces verts implique la mise en place de solutions pour limiter le volume de déchets verts, les réutiliser sur place ou les recycler.

Bonnes pratiques

- Privilégier les végétaux nécessitant peu de taille
- Adapter et espacer les tontes, tout en prenant en considération les impacts visuels et sur le confort des usagers
- Broyer les déchets verts sur site et les réutiliser en paillage ou compostés
- Déposer en déchetterie les déchets verts en vue de leur recyclage ou compostage dans une filière spécialisée

Norma Capital | Société de Gestion de Portefeuille

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 238 879
Siège social : 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris - France | Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille - N° GP-16000017 du 09/06/2016

www.normacapital.fr