

## FONCIER HLM ET BIODIVERSITÉ : UNE COHABITATION EN ACTE ?



## LE COMITÉ PROSPECTIF

Depuis janvier 2024, les émissions de Paroles Libres sont préparées par Dominique Belargent, ancien responsable des partenariats institutionnels et de la recherche à l'Union sociale pour l'habitat, et le comité prospectif de Paroles Libres de l'Apols composé de :

- Loïc Bonneval, maître de conférences en sociologie à l'Université Lumière Lyon 2, chercheur au Centre Max Weber
- Claire Carriou, professeure à l'École d'urbanisme de Paris, chercheuse au Lab'Urba
- Jean-Pierre Comte, président de Polylogis SAS
- Pascal Friquet, président du directoire du Logis familial varois et du Logis familial, Groupe 1001 vies habitat
- Matthieu Gimat, maître de conférences en aménagement et urbanisme, chercheur au laboratoire Géographie-Cités
- Dominique Hoorens, économiste, ancien directeur des études de l'USH
- Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS
- Franck Martin, directeur général de l'Apols et de l'École de la rénovation urbaine
- Aïcha Mouhaddab, directrice générale de l'AURA Hlm
- Audrey Pelan, responsable communication, directrice du projet Paroles Libres
- Patrick Sciberras, directeur général de la coopérative Hlm Keredes
- Patrice Tillet, directeur général du Groupe Arcade-VYV
- Marie-Laure Vuittenez, directrice générale d'Habitat & Métropole, présidente de la commission Quartiers, sécurité, emploi de l'USH



## 26 FÉVRIER 2026

### PARTIE 1 : L'ENTRETIEN

Parlons aujourd'hui de biodiversité : cette richesse du vivant qui nous entoure. Elle est partout, y compris en zone urbaine, et impose une protection d'autant plus nécessaire qu'elle est aujourd'hui menacée.

Le sujet n'est pas neuf pour le mouvement Hlm. En témoigne la parution, dès 2016, d'un guide précurseur pour l'intégration de la biodiversité dans les métiers du logement social. Dix ans déjà. Pourtant, cet enjeu s'impose aujourd'hui avec une acuité nouvelle, parallèlement aux effets du changement climatique désormais bien connus du grand public.

À l'instar de la transition climatique, la préservation du vivant mobilise les organismes sur de multiples aspects du quotidien. Le défi est immense, souvent même urgent. Les objectifs sont concrets : création raisonnée d'espaces verts, promotion du jardinage et de l'agriculture urbaine, ou encore gestion optimisée de l'eau. À cela s'ajoutent l'acte de construire et, de manière plus diffuse, un devoir d'attention constant à l'environnement ainsi qu'à la santé des habitants et des collaborateurs.

Si de nombreux bailleurs sont déjà engagés dans ces actions, d'autres rejoignent le mouvement.

Mais pour tous, le constat est le même : il faut désormais aller plus loin. Et c'est maintenant que cela se joue.

C'est précisément cette conviction que porte notre invité, Thomas Boutreux. Consultant en écologie, urbanisme et paysage, il a récemment consacré une thèse en recherche-action à la métropole lyonnaise, significativement intitulée : « L'habitat collectif : des communs pour cohabiter avec la biodiversité ? ». Il convient de noter ce point d'interrogation : il souligne l'ampleur du défi. Dans ses travaux, le chercheur met en lumière le rôle de levier que jouent les espaces verts. Pour lui, ils ne sont pas de simples ornements, mais de véritables moteurs de transformation écologique - et même sociologique - de l'habitat collectif. Un message fort qui interpelle directement les acteurs du secteur.

Pour faire écho à ces travaux, Raphaële D'Armancourt, directrice adjointe en charge du pôle politique territoriale et urbaine à l'Union Sociale pour l'Habitat, apporte son regard d'experte. Elle a notamment piloté une publication stratégique de l'Union, parue en octobre 2025 : « Optimiser l'usage du foncier HLM : l'importance du foncier à l'heure de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ».

### **La première question posée à Thomas Boutreux porte sur la définition et les enjeux de la biodiversité. Qu'en sait-on et où en est-on exactement ?**

Sans surprise il confirme l'indiscutable recul de la biodiversité : il n'y a même plus débat, assure-t-il, oui, la biodiversité subit au XXI<sup>e</sup> siècle une crise historique.



**Mais s'agit-il, comme on l'entend, d'une sixième extinction de masse, la dernière remontant à 66 millions d'années ?**

Nous n'y sommes pas encore, répond-il, cela supposerait la disparition de trois-quarts des espèces vivantes de la planète. Mais nous sommes sur cette voie. À partir de 2017, poursuit-il, des études ont observé un déclin massif des insectes : les trois-quarts de la biomasse, c'est à dire la masse des insectes de toute la planète, avaient disparu en 30 ans à peine : même pas une génération humaine ! Si l'humanité s'était donné pour projet d'exterminer tous les insectes de la planète, remarque Thomas Boutreux, cela aurait paru impossible. Or, sans même le souhaiter, elle est en train de le faire ! À propos des différentes extinctions, il est vrai qu'il y a un débat entre les spécialistes, ajoute-t-il.

La très grande différence entre celle-ci et les précédentes, c'est la rapidité avec laquelle elle progresse. Toutes les autres ont pris des siècles, voire des millénaires. Bien sûr, reprend Thomas Boutreux, des espèces disparaissent tous les jours, avec ou sans la présence de l'homme, c'est un phénomène naturel ; sauf que le taux de disparition des espèces serait cette fois 1000 fois plus élevé que le taux de disparition « naturel ». Et cela pose un grave problème pour la survie de la planète, rien de moins. Car il faut rappeler que la planète est une biosphère, un univers qui ne fonctionne qu'avec le vivant. Des limites planétaires ont été définies par les scientifiques, développe Thomas Boutreux, avec des indicateurs pour repérer lesquels étaient actuellement dans le rouge et menaçaient la santé de la planète.

Sur neuf indicateurs, le tout premier à dépasser les limites, est bien celui de la biodiversité, alors que celle-ci contribue grandement au recyclage de la matière, à la production de biomasse, à un grand nombre de services de régulation et d'approvisionnement dont dépend la terre. Pourtant, en dépit de ces réalités, le recul de la biodiversité est moins présent dans le débat public que le changement climatique, il inquiète moins alors qu'il est tout aussi grave.

Le premier problème, c'est la disparition des habitats pour les espèces. Il leur reste de moins en moins d'espace de vie ; l'urbanisation en est largement responsable mais elle n'est pas seule. Dans ses travaux, Thomas Boutreux parle d'une théorie de l'assurance ; en clair, si on a assez de biodiversité, si on parvient à la préserver, ce sont autant de garanties pour le maintien d'un cadre de vie viable et surtout agréable. C'est ici qu'on se rapproche de l'habitat humain.

La biodiversité est perçue aujourd'hui comme la pourvoyeuse naturelle de services rendus à l'humanité, une vision très utilitariste du vivant, que l'on doit au « Millennium écosystème Assessment » depuis 2005. Cela a permis au moins d'avancer sur sa préservation, de la reconnaître comme faisant partie de notre cadre de vie. Un premier pas.

La caractéristique principale des changements climatiques à venir, c'est qu'ils seront incertains, certainement très variables. Il ne s'agit pas seulement d'un réchauffement climatique, on commence à le comprendre. Or, face à un climat qui sera a priori très fluctuant, la capacité des êtres vivants à stabiliser leurs

conditions de vie sera essentielle. Même si en tant qu'écologue ou paysagiste, on connaît bien le vivant et qu'on sait repérer les espèces qui survivront aux événements futurs, on se rend compte que le mieux à faire sera de les diversifier le plus possible parce que dans un lot d'espèces que l'on mettra en place, il se peut que seuls les trois quarts survivront.

Thomas Boutreux prend la métaphore du « jenga », le jeu qui consiste à empiler et retirer des briques de bois sans faire écrouler la tour : « Imaginez que le jenga est un écosystème ; si vous enlevez une brique, c'est comme si vous retiriez une espèce de cet écosystème. Au début tout va bien, cela vacille un peu mais l'ensemble tient. Vous enlevez une autre espèce, puis une autre encore. Jusqu'au moment où tout bascule ». La biodiversité est un système complexe qui se tient d'elle-même ; plus il y aura d'espèces, moins on approchera de ce fameux point de bascule, en revanche dans le cas contraire il sera difficile de revenir en arrière.

**« Imaginez que le jenga est un écosystème ; si vous enlevez une brique, c'est comme si vous retiriez une espèce de cet écosystème. Au début tout va bien, cela vacille un peu mais l'ensemble tient. Vous enlevez une autre espèce, puis une autre encore. Jusqu'au moment où tout bascule »**

Des points de bascule, poursuit Thomas Boutreux, on en voit partout à l'échelle

locale. Pour illustrer le concept de résilience écologique, Thomas Boutreux s'appuie sur un exemple parlant : celui de nos pelouses urbaines face au changement climatique. Le contraste est saisissant.

D'un côté, des pelouses semées artificiellement ne regroupent que trois ou quatre espèces. De l'autre, des prairies naturelles peuvent abriter plus de 50 variétés de graminées. Le verdict est sans appel : soumises à une gestion intensive et à des tontes répétées, les premières s'épuisent. À l'échelle locale, on assiste alors à un véritable effondrement : incapables de se régénérer spontanément d'une année sur l'autre, ces surfaces disparaissent purement et simplement. À l'inverse, la diversité spécifique des pelouses naturelles agit comme une assurance vie pour l'écosystème, lui permettant de résister aux chocs climatiques et de renaître au printemps suivant.

Dans sa thèse sur l'habitat collectif, Thomas Boutreux montre comment celui-ci peut à la fois concilier la durabilité et l'habitabilité. Le fait de travailler sur une grande métropole précise-t-il, permet d'explorer des formes urbaines représentatives de tout l'habitat collectif à l'échelle nationale. Une métropole comme celle de Lyon contient près de soixante communes, aussi bien des communes rurales que des espaces « hyper denses » de centre-ville. Pour lui, un excellent terrain d'étude. Il a travaillé aussi bien sur des opérations de 20 logements que sur des opérations de 2000 logements.

Dans l'habitat collectif, toutes les formes d'habitation sont représentées, des copropriétés aux logements gérés par des



bailleurs sociaux. Avec une économie de ressources et de construction qu'il juge tout à fait intéressantes. Et aussi des économies de moyens pour le fonctionnement des espaces, en termes de chauffage par exemple ; « le fait d'avoir des maisons collées entre elles permet de limiter les frais de chauffage ». Quant au foncier, sa « véritable entrée » dans le sujet, l'habitat collectif permet de limiter l'emprise au sol des logements individuels. Il faut savoir qu'à l'échelle d'une métropole, avec trois-quarts de logements en habitat collectif et un quart en habitat individuel, l'emprise au sol est exactement inverse : les trois-quarts du sol sont occupés par l'habitat individuel !

**« Le fait d'avoir des maisons collées entre elles permet de limiter les frais de chauffage »**

Avec le zéro artificialisation net, le ZAN, on est vraiment dans cette logique-là. La grande question qui se pose est celle de la densification. Et c'est bien l'objet de sa thèse : jusqu'où peut-on densifier la ville, quel est le bon niveau en termes de pressions d'usage, et à quel moment les pressions d'usage se trouvent-elles en accord avec la biodiversité. Il ne suffit pas de construire des immeubles de 30 étages pour dégager un maximum d'espace au sol. Ce n'est pas la bonne solution. Si on a trop de pression d'usage sur les espaces verts, dans tous les cas ils ne seront pas durables dans le temps.

À ses yeux il est très important de comprendre que « pour créer un logement, par exemple de 100 m<sup>2</sup>, il faut 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts ». Une règle de proportionnalité à respecter, parmi d'autres.

On peut trouver que c'est beaucoup, reconnaît-il, mais si on veut de bons services écosystémiques, des nuits fraîches pour dormir, l'assurance que nos grands-parents qui habitent ces logements survivront aux vagues de canicule, c'est nécessaire. Pour sa part il en est convaincu ; l'habitat collectif n'aura pas d'autre choix que de suivre ces règles naturelles.

**Autre affirmation : l'habitat collectif peut constituer « un terreau » pour que les habitants se reconnectent à la nature. Pas vraiment l'idée que l'on s'en fait ?**

C'est un autre aspect de la grande crise que nous vivons actuellement, avec l'urbanisation de la planète, répond-il. Nos imaginaires, nos représentations collectives du monde s'urbanisent aussi. Il rappelle qu'à l'horizon 2050, les trois-quarts de la population mondiale



vivront en zone urbaine. Un changement culturel majeur qui conduira à une forme d'amnésie environnementale globale. Beaucoup de gens ignorent ce qu'est un écosystème naturel, en bonne santé, déplore-t-il ; le fait de grandir dans des environnements écologiquement dégradés les prive de cette référence et les empêche de veiller à des écosystèmes de bonne qualité.

### « Nos imaginaires, nos représentations collectives du monde s'urbanisent aussi ! »

On entre ainsi dans un cercle vicieux : moins protégés, ceux-ci se dégradent. Moins on connaîtra la nature, moins elle pourra se défendre. D'où l'urgence d'une culture commune autour du vivant. Elle passe par l'éducation populaire. Il faut combiner l'éducation à l'environnement avec une culture commune du vivant pour démontrer que chacun d'entre nous a des connaissances à partager. Pour lui une façon réellement concrète de se réenraciner. Thomas Boutreux cite le philosophe Baptiste Morizot, pour qui « chacun a besoin à titre personnel de trouver un lieu à aimer pour le défendre collectivement ». Il s'inscrit complètement dans cette philosophie : accepter le paysage a une valeur mais on ne le sait pas toujours. Le paysage en effet n'est pas toujours considéré comme il le devrait.

Il note que les parcours résidentiels sont de plus en plus heurtés et complexes pour une grande partie de la population non-proprétaire, ce qui entraîne de la frustration, parfois de la violence.

Le paysage passe en arrière-plan, on oublie qu'il s'agit aussi de choisir un lieu pour vivre, qui apporte de la joie, un sentiment de bien-être.

Pour revenir à la biodiversité, des études médicales ont bien montré l'importance pour la santé d'une vue sur un espace vert plutôt qu'une vue côté rue ; Thomas Boutreux, qui a pris connaissance de ces travaux, en a été frappé : l'impact de la biodiversité végétale ou de chants d'oiseaux à proximité est bien plus important qu'on ne le croit sur la santé mentale ! Ces mécanismes inconscients du cerveau, capables de capter un environnement, l'intéressent ; sans doute « un héritage de notre cerveau de primate », pense-t-il. Dont on ferait bien de s'occuper.

### Que pense-t-il de l'action du logement social sur la biodiversité ? Conserve-t-il son potentiel de transformation ?

Le travail qu'il a conduit, répond-il, a révélé des pratiques très disparates. Globalement, les sites gérés par les bailleurs sociaux sont plutôt vieillissants ; on s'est surtout appliqué à conserver les choses en l'état, avec un certain « fixisme ». Sauf que la vie se fiche du fixisme, elle poursuit son chemin et on se retrouve avec des plantations usées, des espaces herbacés fatigués dans beaucoup d'ensembles. Une grande vulnérabilité à la fois des zones herbacées et du patrimoine arboré, liée à l'âge et à des pratiques d'entretien peu adaptées au changement climatique.

Heureusement les bailleurs commencent à entendre le message : il va leur falloir renouveler absolument leurs modes de

gestion. Thomas Boutreux veut parler des paysagistes, venus souvent d'univers très différents. Certains ont travaillé dans le secteur public, avec les collectivités ; ceux-là sont souvent bien formés à ces questions, ils sont salariés de l'organisme. Dans d'autres cas, il s'agit plutôt de prestataires privés, engagés de manière contractuelle par le bailleur social. Les pratiques ne sont pas du tout les mêmes. Un prestataire généralement arrive sur le site, il ne le connaît pas, il ne se pose pas beaucoup de questions, il sort les outils et se met au travail. Thomas Boutreux reconnaît qu'il caricature un peu mais c'est bien ce qui se passe selon lui dans la majorité des cas. Si on veut faire évoluer les choses, il faut des stratégies très différentes selon que l'on a des paysagistes au sein de la structure ou des prestataires.

### **Mais il faut aussi les financer ? Peut-être que certains bailleurs ont d'autres priorités ?**

La question économique bien sûr est importante. On ne peut pas la contourner surtout dans le logement social. Mais, insiste Thomas Boutreux, cela reste une stratégie gagnante à l'horizon de 5 ans de former des paysagistes en interne. Gagnante pour la qualité et pour le suivi. Le paysagiste en interne connaît le site, son histoire, les usages des habitants avec qui il est en contact. Une réelle plus-value, donc un investissement durable. C'est une autre face de son métier ; Thomas Boutreux accompagne beaucoup de paysagistes vers de bonnes pratiques écologiques. Il ne rejette pas le fait de travailler avec des prestataires, à condition de bien les recruter et de s'assurer que la valeur écologique dans



l'évaluation de l'appel d'offre est bien comprise. Il a vu trop de bailleurs sociaux échouer à recruter la bonne équipe de paysagistes. Ils avaient beaucoup d'attentes sur la partie écologique mais ils ne les mettaient pas au bon niveau lors de l'évaluation des réponses aux appels d'offre.

Il le sait bien, le foncier est central dans ce débat et connaît des tensions croissantes avec la lutte contre l'étalement urbain, le ZAN (zéro artificialisation nette des sols), etc. Optimiser le foncier, surtout en ville, travailler sur l'existant, développer une nouvelle offre pour favoriser la mixité sociale, autant de soucis constants pour les organismes.

**Que répond-il alors à ceux qui lui disent : « tout ça est bien joli, mais on a la pression du foncier ! Comment dans ces conditions restaurer la densification de l'existant et réussir la renaturation que vous souhaitez autour des Hlm ?! »**

Pour lui, ayant abordé l'habitat collectif de manière intégrée, de la morphologie jusqu'au soin des espaces et du des sols, la réponse est simple : il y a des limites de densité à ne pas dépasser. Il faut respecter une densité qualitative, avec de nouveaux indicateurs inconnus auparavant. Lui-même a travaillé sur un indicateur nommé « Open Space Ratio ». Une découverte majeure qu'il a publiée dans le journal *Nature*. Il juge cet indicateur indispensable à une bonne cohabitation de l'humain avec des services écosystémiques. C'est la première condition, disposer d'une morphologie urbaine compatible. Dans certains cas, la question ne se pose même pas car on est déjà au-delà de ce que l'écosystème

peut supporter en termes de pression d'usage. Ailleurs il y a un énorme travail à faire sur la gestion des espaces verts existants, avant même de penser à des plantations massives. Le fonctionnement, observe-t-il, est souvent le parent pauvre de l'investissement dans les stratégies économiques, mais on doit se poser la question du soin, du « care », dans le fonctionnement de notre planète. Dès aujourd'hui, sans même penser à de grands plans d'investissement dans des plantations, il est possible d'avancer par étapes ; en commençant par de vraies concertations avec les habitants. Qu'ils puissent se réapproprier les lieux avant de libérer un peu plus de vie sauvage et spontanée, tout en restant maîtrisée.

**« Libérer un peu plus de vie sauvage et spontanée »**



**Les habitants, justement. La démarche participative est indispensable, c'est le sens du travail réalisé à Lyon par Thomas Boutreux. Comment les engager sans les « bloquer » ?**

On sait que certaines expériences d'installation de jardins au pied des immeubles n'ont pas fonctionné ; elles empiétaient sur des lieux où ils avaient l'habitude de se réunir. Comment bien parler d'écologie aux habitants ? Il y a beaucoup réfléchi en effet car ces manifestations de rejet l'inquiètent beaucoup. Selon lui, il faut en tenir compte, laisser s'exprimer le sentiment de désappropriation quand il existe. En travaillant avec des bailleurs sociaux, il s'est rendu compte à quel point la flexibilité dans les concertations, la logique de participation complète étaient importantes. Parler des espaces verts, c'est parler du cadre de vie.

Parfois des bailleurs sociaux engagent des concertations sur les espaces verts et se retrouvent submergés par d'autres demandes qui n'ont rien à voir ! Il faut les accepter, avoir une vision intégrale de la participation. C'est une bonne manière pour les bailleurs sociaux de tisser des liens avec leurs résidents. En menant en parallèle la transformation écologique et le niveau élevé de participation. Accepter que les habitants aient autre chose à dire avant de choisir la couleur des fleurs plantées en bas de chez eux ! Sans ces espaces d'expression on ne pourra pas avancer sur la transformation du cadre de vie.

À Lyon un inventaire a été réalisé pour tenter de comprendre quel était le niveau de biodiversité en habitat collectif.

L'ADN des sols, les insectes pollinisateurs, les oiseaux, les plantes ont été récupérés sur les lieux. Ensuite, toute cette biodiversité a été croisée avec l'âge des aménagements, la morphologie urbaine, la façon dont les sites ont été gérés. Ce jeu de données le plus complet possible à la fois sur la biodiversité et sur l'aménagement urbain a été rassemblé dans un gros modèle statistique pour répondre à la question : qu'est-ce qui fait qu'on a de la biodiversité ou pas en habitat collectif ?

Cette étude a mis en évidence que les modes de gestion sont déjà des leviers importants et que les niveaux de biodiversité sont très disparates en habitat collectif. Le potentiel de biodiversité dans l'habitat collectif est énorme, insiste Thomas Boutreux, parce qu'il se situe souvent en marge des villes et à l'écart des cultures en agriculture intensive. Malheureusement ce potentiel pour le moment n'est pas suffisamment exprimé. Il est même assez contraint. Il le regrette d'autant plus qu'il faudrait peu de choses pour le libérer. Mais Thomas Boutreux reste optimiste : « Si j'étais pessimiste, je ne serais plus écologue ! » Il fait confiance au grand nombre de personnes avec lequel il est possible de travailler aujourd'hui, prêtes à bouleverser leurs pratiques, et à coopérer ensemble : « Cela me donne énormément de joie et de motivation ».

**« Si j'étais pessimiste, je ne serais plus écologue ! »**

Il retient de ce travail de recherche-action qui a apporté des transformations concrètes à l'échelle de la métropole de Lyon et qui inspire déjà d'autres villes, dont Paris et l'Eurométropole de Strasbourg. Le terme de « communs », présent dans le titre de la thèse a du sens pour lui. La biodiversité est un bien commun, souligne-t-il. Et une condition essentielle du bien-être collectif. Elle offre du plaisir, de la convivialité à la société, des relations apaisées avec le voisinage. Raison de plus pour prendre cette question à bras le corps !

## **PARTIE 2 : LE DÉBAT**

En deuxième partie de l'émission Thomas Boutreux a été rejoint par Raphaële D'Armancourt, directrice adjointe en charge du pôle politique territoriale et urbaine à l'Union Sociale pour l'Habitat. Les bailleurs sociaux se sont mobilisés sur la biodiversité ces dernières années, rappelle-t-elle d'emblée ; certains d'entre eux ont d'ailleurs fait partie des enquêtes conduites par le chercheur. Et côté Union Sociale pour l'Habitat, le sujet est pris très au sérieux, avec un plan d'action précis et plusieurs documents élaborés pour outiller les organismes Hlm, dont le « Manifeste pour la biodiversité dans le secteur Hlm », publié en 2022. Elle poursuit avec une question à l'adresse de Thomas Boutreux : pouvez-vous donner plus de précision sur les organismes que vous avez rencontrés à Lyon, sur leur sensibilité à ces enjeux de biodiversité et les actions qu'ils ont entreprises ?

Il répond en saluant les documents mentionnés. Avoir ces ressources à disposition est fondamental, cela permet de se projeter visuellement, ce qui manque

souvent dans les opérations de transitions, d'avoir une projection concrète du futur paysage. Ces manuels sont un bon moyen pour susciter l'envie d'agir chez les bailleurs. Ensuite, bien sûr, ils auront besoin des écologues pour étudier au cas par cas la nature des plantes et des sols sur leur territoire. Quant à son expérience dans la région lyonnaise, il a travaillé avec deux bailleurs pour sa thèse. Par la suite, il a aussi collaboré avec d'autres bailleurs pour les accompagner dans leur stratégie de mise en action. Concernant les deux bailleurs lyonnais sur lesquels il a pu enquêter et pratiquer des mesures de biodiversité, il a observé des niveaux très contrastés.

Là encore, comme il l'a dit plus haut, la différence venait surtout des personnes impliquées dans le processus, à la fois de leur envie et de leur pouvoir d'agir. Toujours la même double combinaison, la capacité à emmener une équipe vers ces changements et le bon niveau hiérarchique pour les développer. Si l'organisme ne dispose pas du personnel en interne, répète-t-il, cela peut être un frein au changement de pratique. D'où l'importance pour les bailleurs dans leurs recrutements aux métiers du logement social d'inclure dans les appels d'offres une dimension « environnement ». Et même d'aller plus loin : pourquoi ne pas intégrer aussi une compétence écologique ou en tout cas des formations au paysage ? Beaucoup de professionnels sont très éloignés de ces sujets ; comprendre comment fonctionne un sol et ce qu'est la biodiversité demande des connaissances. On pourrait très bien mettre en œuvre des formations transverses pour ces personnels.



Cela changerait vraiment la perception du vivant, il le voit lors des conférences ou des sorties sur le terrain qu'il organise. En résumé une affaire de personne mais aussi de culture commune.

Vous parlez de formation des personnels, reprend Raphaële D'Armancourt. Je pense aussi que toutes les personnes impliquées d'une manière ou d'une autre dans la fabrication de la ville, devraient faire une initiation à la permaculture, afin de porter un autre regard sur le vivant. Cela ne prend pas beaucoup de temps. De là à ce que tous les directeurs d'organisme offrent cette formation à leurs collaborateurs, je ne sais pas si c'est possible, sourit-elle !

Sur le terme de paysagiste, utilisé par Thomas Boutreux, elle apporte une précision. Pour la maîtrise d'ouvrage Hlm, dit-elle, le paysagiste est plutôt un

concepteur, celui qui intervient en amont. Et il est assez rare que les organismes Hlm aient un paysagiste concepteur au sein de leurs équipes. Elle suggère qu'en utilisant ce terme, Thomas Boutreux parle plutôt des équipes en charge de l'entretien des espaces verts ou non bâtis. Dans ce cas il peut s'agir en effet de régies internes aux organismes ou de prestataires extérieurs. Elle le rejoint en revanche sur sa conviction qu'il ne peut y avoir d'attentes vis-à-vis des prestataires sans savoir formuler les besoins. Et surtout évaluer correctement les réponses à l'appel d'offre. Un point intéressant qu'il nous faudra garder en tête, relève-t-elle.

Mais une autre affirmation de Thomas Boutreux l'a interpellée et même laissée perplexe, lorsqu'il a évoqué un ratio de 50m<sup>2</sup> d'espace non bâti pour 100 m<sup>2</sup> de logement dans l'habitat collectif.

Ce ratio lui semble « énorme ». Pour rappel l'OMS préconise 12 m<sup>2</sup> par personne, à 300 m de chaque logement. Comment déterminez-vous ce ratio ? Sachant que par ailleurs, pour d'autres écologues, la qualité de biodiversité d'un espace n'est pas forcément liée à sa surface mais à la diversité des habitats et à sa connectivité aux surfaces vertes ?

Vous citez le chiffre de l'OMS, répond Thomas Boutreux. J'aboutis à peu près aux mêmes conclusions. Prenons un appartement de 40 m<sup>2</sup> avec deux, trois personnes, si on transcrit cette donnée et qu'on la compare avec mon indicateur plutôt architectural et urbanistique, on arrive quasiment aux mêmes recommandations. Sauf que je calcule par m<sup>2</sup> de logement et l'OMS par habitant. Avec une densité moyenne d'habitants par mètre carré de surface d'appartement, nous ne sommes pas loin.

Comment j'en suis arrivé à dire qu'il existe un seuil important à ne pas dépasser ? Tout simplement j'ai pris l'ensemble du logement collectif de la métropole de Lyon, soit 20 000 parcelles. J'en ai fait un grand jeu de données et j'ai calculé en fonction de toutes les caractéristiques, morphologie urbaine, hauteur, densité, emprise au sol etc. J'ai cherché ensuite quel indicateur permettait de conserver un niveau de végétalisation relativement élevé et vérifié les situations où cet indicateur plongeait, aboutissant à du sol nu ou à des espaces plus artificialisés que végétalisés.

L'observation de cet ensemble de données a fait ressortir qu'à un moment donné, avec une densité de logements trop élevée par rapport aux espaces



extérieurs disponibles, on a davantage d'artificialisation ou de sol nu. Les données parlent d'elles-mêmes.

Bien entendu, ajoute-t-il aussitôt, il ne s'agit que d'une première prescription de morphologie urbaine : à savoir équilibrer nos espaces extérieurs avec nos surfaces plancher. Cela ne déduit rien en termes de potentiel écologique. Sauf que si on ne respecte pas cette règle élémentaire, le potentiel écologique risque bien de ne pas s'exprimer. Après, bien sûr, la structure de la végétation, la qualité du sol seront essentielles aussi ; il faudra avancer étape par étape, mais si on n'arrive pas à cocher certaines étapes on n'ira pas loin. Thomas Boutreux tient à ce message extrêmement important à ses yeux. Et il dénonce la tendance récente à croire qu'en végétalisant par exemple les toitures et les murs ou en

créant de magnifiques espaces verts, le problème sera réglé ! Il espère prouver, avec ses milliers de données recueillies, qu'on ne peut pas compenser tout et n'importe quoi sans respecter quelques règles de base. La réalisation de cartes stratégiques sur la métropole de Lyon a permis de repérer des parcelles qui pourraient être un peu plus végétalisées, sans conflit d'usage. À l'inverse de certaines opérations de végétalisation à tout prix qui ignorent les contraintes d'usage et ne permettront pas à la végétation de durer dans le temps.

Pour une biodiversité réellement préservée et un plein potentiel de services écosystémiques, il faut élever le niveau d'exigence. Raison pour laquelle il parlait de 50 m<sup>2</sup> d'espace extérieur pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher, même si 30 m<sup>2</sup> d'espace extérieur pourraient suffire en apparence. Il faut reconnaître que c'est un vrai dilemme, à l'heure de la Zéro artificialisation net, réagit Raphaële D'Armancourt.

À l'USH, nous nous sommes aussi interrogés sur cette « opposition », densification vs renaturation, notamment pour des typologies de patrimoine qui se prêtent bien à de la transformation. Elle pense aux grands ensembles, ces barres et ces tours posées sur de grands espaces enherbés... Qui ne sont peut-être pas de bons supports de biodiversité d'ailleurs, mais avec des arbres devenus majestueux avec les années. Nous en avons conclu, dit-elle, qu'il était possible de concilier les deux et que quoi qu'il arrive, il fallait se poser la question des spécificités d'un site et de son potentiel.

Il y a peut-être des causes perdues où la biodiversité ne pourra pas se déployer et à l'inverse des endroits avec un potentiel très fort ; il serait dommage de passer à côté. D'autant que vous avez mentionné et cela m'a aussi interpellée, ajoutez-elle à l'adresse de Thomas Boutreux, le caractère vieillissant d'un certain nombre d'espaces autour du patrimoine Hlm. Mais comment expliquer aux habitants des changements dans les pratiques de gestion face à des espaces vieillissants ? Les locataires payent des charges et attendent en retour des espaces entretenus. En voulant bien faire, on peut se retrouver face à une fronde des locataires !

Thomas Boutreux le répète : pour réussir le travail de renaturation, il faut en effet, dès les premières étapes du projet, partir des envies des habitants. Ce qu'il a rappelé aussi lors d'une formation avec des jardiniers et des paysagistes car « Ils ne le font jamais d'habitude ». Un exemple : les habitants souhaitent ombrager le parking ? Très bien, commencez par là !

L'autre condition c'est bien sûr de rendre les transformations lisibles, de montrer qu'on n'est pas dans un abandon des pratiques de gestion si on laisse pousser la végétation dans un endroit. Le végétal spontané n'est pas toujours compris. Par ailleurs, ce que les habitants souhaitent voir planter n'est pas forcément ce qu'imagine un paysagiste ou un écologue ! Parfois les habitants ont des idées formidables. Par exemple ils connaissent des espèces d'origine méditerranéenne, très bien adaptées au changement climatique, avec lesquelles ils vont aussi retrouver des usages, reprendre des pratiques de collecte de

plantes médicinales ou pour la cuisine. C'est beau à voir !

Puisqu'il faut préserver les sols, concilier densification et végétalisation, la tour est-elle l'idéal pour la biodiversité ? demande alors Raphaële D'Armancourt.

Il est tentant de le penser en effet, répond-il, sauf qu'il y voit plusieurs inconvénients. D'une part, socialement, elle n'est pas souhaitable ; en France la mémoire des grands ensembles a laissé la trace d'une forme urbaine difficilement acceptable. Le deuxième point, c'est le coût énergétique, très élevé pour la fabrication et le fonctionnement de ces bâtiments, avec une quantité de béton et d'acier énorme. Mieux vaut privilégier l'habitat écologique, aussi frugal que possible en termes de ressources. Quant aux immeubles de grande hauteur, il met carrément une croix sur les immeubles

au-delà de 17 étages, à cause de leur coût exorbitant de construction et d'entretien.

D'autant que les charges ensuite sont répercutées sur les locataires, renchérit Raphaële D'Armancourt. Avant de conclure, elle a encore une question sur l'habitat collectif dans la ruralité et le périurbain, dont il a aussi parlé. Quel potentiel de biodiversité dans ces secteurs-là, est-il différent des zones urbaines ?

La question de la renaturation de l'habitat collectif en secteur rural est cruciale, dit-il. Par exemple le risque lié à l'eau, sécheresse ou inondation, est général, des plaines aux montagnes, de la Bretagne jusqu'à la côte d'Azur. La capacité d'un sol à absorber l'eau, à la conserver et à la restituer aux plantes victimes d'évaporation ou encore la gestion des pics



de canicules, sont des préoccupations communes à tous les territoires. Et la prise de conscience est là. Les dernières enquêtes montrent que trois-quarts des Français attendent de la nature une action écologique pour la biodiversité, pas seulement un jardin nourricier ou un potager. On veut un jardin qui puisse être un support du vivant précise Thomas Boutreux.

Mais de leur côté les bailleurs sociaux sont soumis à des contraintes fortes, objecte Raphaële D'Armancourt, ils doivent faire plus avec moins et loger un nombre croissant de ménages. La biodiversité, n'est pas forcément prioritaire. Comment les bailleurs peuvent-ils se positionner dans leurs arbitrages et mieux embarquer la biodiversité dans leurs objectifs stratégiques ?

Comme vous le savez, répond Thomas Boutreux, certains bailleurs se sont déjà constitués en entreprises à mission, ils mettent la stratégie de long terme en avant et réfléchissent à de véritables stratégies de plantations pour le futur. C'est la bonne direction selon lui, il faut remettre la politique du moyen et du long terme au cœur des projets. Bien sûr, cela demande de l'investissement les premières années mais l'idée est de viser à 5 ou 10 ans pour retrouver un budget constant à cet horizon-là. Reste à convaincre l'ensemble des bailleurs de suivre cette voie. Raphaële D'Armancourt et l'USH s'y engagent.

**Directeur de la publication**

Franck Martin

**Écriture**

Dominique Rousset

**Suivi de projet**

Manon Grangeot, Audrey Pelan

© Afpols 2025



---

Association pour la formation professionnelle continue  
des organismes de logement social

47 rue Popincourt - 75011 Paris. Tél. 01 40 75 52 74

[www.afpols.fr](http://www.afpols.fr)