



## A Bordeaux, le bâtiment sera frugal et l'aménagement vert



Projet d'**Id&al Groupe**, rue Piéchaud à Bordeaux, pour un programme de dix logements, démonstrateur du label bâtiment frugal. - © **Id&al Groupe** Bordeaux Piéchaud by Visiolab

Riche semaine pour le bâtiment et l'aménagement durable. La mairie de Bordeaux a officiellement présenté son label Bâtiment frugal bordelais le 17 mai. Et comme en écho, la FPI - au cœur d'une nouvelle interprofession avec entreprises de paysages, producteurs de végétaux et aménageurs - a lancé sa charte " Des logements, des arbres ", le vendredi 21 mai. Deux initiatives qui proposent une vision nouvelle de l'aménagement.

A peine arrivé, **Bernard Blanc**, l'adjoint au maire de Bordeaux **Pierre Hurmic**, chargé de l'urbanisme **résilient**, a mis au point **son label**, dont il avait déjà commencé à distiller les items dans les permis de construire en cours. Il repose sur **trois axes : faire mieux avec moins, bienveillance avec le territoire d'accueil et adaptation au contexte de demain**. Il est défini par **42 "ambitions"**, dont 22 sont considérées comme des prérequis afin de prétendre au titre de **bâtiment frugal**. Et à un permis de construire. **Le label sera opposable dans deux ans, après modification du PLU**. Parmi ces ambitions, les opérateurs trouvent la nécessité d'une pièce extérieure, la promotion du verdissement, la ventilation naturelle, la protection solaire, la non-artificialisation des sols, l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux, la réduction de l'effet îlot de

[Visualiser l'article](#)

chaleur, l'intégration dans un environnement, etc. Autant de points qui, selon la mairie, permettront **une meilleure acceptation des projets et une diminution des recours** . « Aujourd'hui, le régulateur, c'est le riverain qui attaque », estime Bernard Blanc.

Un changement que les promoteurs ont vu venir dès la campagne électorale et pour lequel ils s'investissent également. « Nous sommes face à un phénomène d'accélération d'une démarche à laquelle nous ne sommes pas opposés. Et la crise sanitaire a été un deuxième accélérateur. **Aujourd'hui, il est acquis qu'une pièce extérieure, la verdure, la ventilation naturelle et la protection solaires sont nécessaires** », commente Arnaud Roussel-Provost, président de la FPI Nouvelle-Aquitaine. L'interprofession (promoteurs, architectes, etc.) travaille d'ailleurs parallèlement avec le cluster de la construction durable Odéys et l'agence qualité construction (AQC) afin d'organiser des formations et d'établir les bonnes pratiques. Le train est en marche.

#### Surcoût et assurabilité

Quelques points du label ont tout de même été relevés par les promoteurs. « Nous avons évoqué **l'assurabilité des différents process proposés afin que l'assurance construction suive** et que nous ne tombions pas dans les techniques non courantes », indique Arnaud Roussel-Provost. **Trouver les matériaux à moins de 200 km de Bordeaux pose également question**. Concernant la hausse des coûts avec l'utilisation de ces nouveaux matériaux, la question reste entière pour les professionnels de la construction... La FPI attend les réponses aux appels d'offres des projets démonstrateurs pour se faire une idée. Id&al Groupe, qui a adapté un projet de 10 logements à Bordeaux pour intégrer les dix démonstrateurs, a estimé le **surcoût entre 10 et 15 % pour passer du tout béton au mix bois-béton** .

#### Le prix du foncier à surveiller

De son côté, La mairie estime qu' **assurer une réalisation des opérations plus rapide sera une économie** et en appelle à la raison des promoteurs pour **cesser la surenchère lors de l'achat du foncier** . « Il faut faire attention aux transactions et à la compétition entre les promoteurs... », estime l'adjoint au maire. « Il faut surtout inciter les propriétaires à vendre moins cher », rétorque la FPI. **La mairie aura un œil sur ces transactions et instruira le permis pour des prix de foncier raisonnables**. L'équipe de Pierre Hurmic présentera, à terme, d'autres outils pour mener à bien sa politique d'urbanisme. Une proposition bien accueillie car les promoteurs peineront à trouver des postes d'économie et ne souhaitent pas répercuter le coût de cette démarche sur les prix de vente qui dépassent déjà les 4 500 euros le mètre carré.

Si ces changements sont les bienvenus chez une promotion immobilière prête à changer ses habitudes - dix promoteurs ont d'ailleurs adapté une de leurs opérations pour en faire les démonstrateurs du label -, ils arrivent dans un **contexte compliqué** . Au premier trimestre 2021, 322 logements neufs ont été vendus, contre 537 début 2020. Et sur l'année 2020 (premier trimestre 2021 compris), la métropole recense 2 504 ventes, contre 5 700 en 2017... « Les élus doivent reprendre la main sur le besoin en nombre de logements ; **on peut construire différemment, mais pas moins** », assène Arnaud Roussel-Provost.

#### Les arbres prennent leur place dans les opérations immobilières

Les entreprises du paysage, les promoteurs, la Fédération nationale des producteurs de l'horticulture et des pépinières (FNPHP), la FPI et l'Union nationale des aménageurs (**Unam**) ont créé **une nouvelle interprofession pour remettre le végétal au cœur de l'opération de promotion** . Via la charte " Des logements, des arbres ", présentée vendredi dernier, les signataires s'engageront à **mettre sur le même niveau volet paysager et volet architectural** . « Il s'agit pour cela de prévoir une enveloppe significative, des garanties et d'intégrer les professionnels du paysage en amont des dossiers », détaille Arnaud Roussel-Provost. La constitution d'une équipe pluridisciplinaire avant le dépôt de permis s'avère essentielle pour que le volet paysager soit mieux fourni, tout comme le prolongement de la mission de l'entreprise deux ans après la livraison pour laisser le temps aux végétaux de s'installer ou la livraison officielle du projet paysager. **Si**

[Visualiser l'article](#)

**aucun pourcentage d'arbres n'est imposé, la règle est 1 logement = 1 arbre** ; et si la surface du terrain ne permet pas d'accueillir tous les arbres, l'" excédent " pourra être redistribué au voisinage. Un comité de pilotage affinera ces pratiques au fur et à mesure des réalisations.

Visuel indisponible



*Les représentants des entreprises du paysage, de la Fédération nationale des producteurs de l'horticulture et des pépinières (FNPHP), la FPI Nouvelle-Aquitaine et l'Union nationale des aménageurs ( Unam ) Nouvelle-Aquitaine ont signé la charte " Des logements, des arbres ". © O.D.*