

Bordeaux Agglo

BORDEAUX

La mairie assouplit son label Bâtiment frugal bordelais

Denis Lherm, d.lherm@sudouest.fr



Tous les constructeurs, y compris les particuliers, peuvent solliciter l'obtention du label, mais il concernera plus naturellement les projets collectifs. ARCHIVES LAURENT THEILLET/SO

Jugé complexe, imposant des conditions parfois inatteignables par les constructeurs, le label immobilier inventé par la mairie en 2021 va être simplifié et assoupli

Inventé par la mairie en 2021 et présenté comme une petite révolution, le label Bâtiment frugal bordelais (BFB) n'a pas couronné un seul projet à ce jour. Censé rendre la construction plus vertueuse en favorisant les logements traversants, la végétalisation, les matériaux locaux ou encore le réemploi, il attend toujours son premier lauréat, trois ans après sa création. Il faut quatre à cinq ans pour sortir un projet, se défend la municipalité. Mais jugé trop sévère, complexe, un côté usine à gaz avec ses 45 critères dont 22 obligatoires, le label BFB essuie depuis sa création les critiques des professionnels de l'immobilier, qui ne se sont pas privés de le dire au maire, Pierre Hurmic.

Certains critères irréalisables

Hier, ce dernier a présenté la version 2 du BFB, qui tient compte des critiques : un label plus simple et plus souple. L'objectif est double : conserver les ambitions du label en faveur de constructions plus écologiques et frugales, mais le rendre plus accessible. Certains critères de la première version étaient tout simplement irréalisables. Comme la pose de balcons ou le percement d'ouvertures dans le secteur sauvegardé. Quant aux matériaux locaux, ils n'ont pas tous une filière constituée à l'échelle régionale pour qu'on puisse imposer leur usage. La version 2 se veut plus réaliste et pragmatique.

« On a cherché des améliorations, avec les mêmes principes de frugalité et d'exigence »

Les 42 ambitions que doivent partager les constructeurs demeurent dans cette dernière version, mais les 22 obligatoires deviennent « à atteindre » seulement. De trois feuilles dans la version 1 (trois niveaux de labellisation en fonction de l'excellence), on passe à quatre, ce qui ouvre un peu le jeu. « On a cherché des améliorations qui sont le fruit de l'expérience acquise depuis 2021, avec les mêmes principes de frugalité et d'exigence. On veut trancher avec l'urbanisme traditionnel qui a bétonné le paysage et artificialisé les sols », justifie Pierre Hurmic. Lequel rappelle que le BFB a reçu le 1^{er} prix logement lors du Forum zéro carbone de Paris, en 2022.

Accompagnement gratuit

Pour faciliter son obtention, la mairie propose aux constructeurs (ou rénovateurs) un accompagnement gratuit par un prestataire extérieur, sur toute la durée du projet. Ce label est-il obligatoire ? Pas totalement. Seulement 25 % de ses critères sont inscrits dans le Plan local d'urbanisme (PLU) et sont juridiquement opposables. Le reste n'a pas de caractère contraignant, sauf pour celui qui veut absolument avoir le label. C'est lors du passage en Commission métropolitaine des avant-projets (CMAP), une instance qui ausculte tous les projets supérieurs à dix logements ou 1 000 mètres carrés, que le tri aura lieu. Un constructeur pourra avoir son permis de construire même s'il ne respecte pas les critères du BFB non opposables, mais il ne pourra pas briguer le label.

« Le promoteur Apsys de Canopia (entre les quais et la gare Saint-Jean) a modifié son projet dans le sens du label, mais surtout il m'a dit que s'y conformer lui avait permis de gagner un gros projet dans une autre ville », révèle Pierre Hurmic, convaincu que son initiative fera école.

« Le promoteur de Canopia m'a dit que se conformer au label avait permis de gagner un gros projet dans une autre ville »

Publié le 12/03/2024 – Sud-Ouest – Denis Lherm