



**Rencontres du OFF à la ROchelle**

**Vendredi 27 Mars 2026**

**ATELIER - Quels outils (démarches, référentiels, ateliers, sensibilisation, chartres ... etc..) pour une transition réussie de nos territoires ?**

**Animateur.trice/ Intervenant.e** : Julien Coeurdevey & Floran Castets

**Référent Odéys** : Argia OXANDABARATZ & Elsa NAULEAU

---

**L'atmosphère de l'atelier :**

L'ambiance de l'atelier a été conviviale et participative. Les échanges ont été nourris et chacun a pu partager son expérience, même si certains sujets ont parfois été difficiles à cadrer tant ils étaient vastes et interdépendants.



**Nombre de participants et profils**

L'atelier a réuni une quinzaine de participants aux profils variés : collectivités (services urbanisme, aménagement, bâtiment), maîtres d'œuvre, aménageurs, promoteurs et acteurs de l'accompagnement des projets.

**Objectifs de l'atelier**

L'atelier avait pour objectif d'interroger la capacité des démarches territoriales, chartes, labels et outils d'accompagnement à massifier la transition écologique dans le bâtiment. Il s'agissait notamment de comprendre comment ces dispositifs peuvent soutenir les porteurs de projets, diffuser les bonnes pratiques et permettre un passage à l'échelle

**Le descriptif :** (selon l'atelier noter les questions (y compris réponses), thème abordé ou sujet qui ont fait débat, des verbatims etc.) Les 3 thèmes clés / Les 3 idées clés qui en sont ressorties / 3 chiffres clés ?

### Déroulé de l'atelier

L'atelier a débuté par un tour de table, suivi d'une présentation de plusieurs démarches existantes :

- le PACTE de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;
- le Bâtiment Frugal Bordelais ;
- la charte du bâtiment frugal sud Nouvelle-Aquitaine ;
- la démarche BDNA portée à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine.

Les participants ont ensuite été répartis en deux sous-groupes :

- un groupe « Structuration / vision » ;
- un groupe « Expérimentation / mise en œuvre ».

### Présentation des démarches

#### **Le PACTE – Communauté d'Agglomération de La Rochelle**

Le PACTE signifie « Partenariat pour l'Aménagement et la Construction en Transition Écologique ». Il a été développé par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle dans un contexte de forte croissance démographique et de vulnérabilité territoriale liée à la situation littorale.

Une première charte élaborée en 2021 avec des objectifs chiffrés s'est révélée difficile à mettre en œuvre dans un contexte économique tendu. La collectivité a alors engagé un important travail de dialogue avec les promoteurs et les acteurs locaux afin de mieux comprendre leurs contraintes et leurs attentes.

Deux besoins principaux sont ressortis :

- clarifier les attentes de la collectivité en matière d'aménagement ;
- fluidifier le dialogue entre collectivités et porteurs de projets.

Le PACTE se décline aujourd'hui en deux carnets :

- un carnet d'ambitions ;
- un carnet de bonnes pratiques.

Le carnet d'ambitions s'organise autour de trois grands axes :

- Un territoire responsable pour des projets résilients au bénéfice du vivant
- Un territoire sobre pour des projets économes et essentiels assurant un avenir durable
- Un territoire accueillant pour des projets pensés au bénéfice de tous

La collectivité souhaite se positionner comme facilitatrice, en accompagnant les équipes projets le plus en amont possible, notamment grâce à leur connaissance du terrain

## **Le Bâtiment Frugal Bordelais**

Le Bâtiment Frugal Bordelais est né à la suite du changement de majorité municipale en 2020, avec la volonté de disposer d'un outil simple, accessible et appropriable par tous les acteurs.

Inspiré du Manifeste pour une Frugalité Heureuse et Créative, il s'est d'abord traduit en 2021 par un premier label logement comprenant 42 ambitions.

Deux publics sont visés :

- les particuliers, avec une méthode simplifiée ;
- les professionnels, qui doivent être accompagnés pour mettre en œuvre les ambitions environnementales.

Le dispositif repose notamment sur une inscription en amont des projets, avant le dépôt du permis de construire, dans le cadre de la commission d'avant-projet. À ce jour, une vingtaine de projets environ ont été labellisés.

## **La charte du bâtiment frugal sud Nouvelle-Aquitaine**

Cette charte couvre principalement les départements des Landes et des Pyrénées-Atlantiques. Elle a été construite à partir des travaux des groupes de la frugalité et de l'association Bizi.

Son objectif est de contextualiser les ambitions environnementales à un territoire particulier, marqué notamment par ses conditions climatiques, son hygrométrie, son vent et ses spécificités architecturales.

La charte vise avant tout à définir ce qu'est un bâtiment frugal dans le contexte sud-aquitain et à proposer des repères aux élus, aménageurs et promoteurs. Certaines communes, comme Urrugne, s'en sont déjà inspirées dans leurs documents d'urbanisme.

## **La démarche BDNA**

La démarche BDNA se distingue des démarches territoriales locales par son échelle régionale. Portée par ODEYS, elle s'adresse à l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine.

Elle repose sur trois piliers :

- une grille d'évaluation détaillée ;
- un accompagnement humain et technique ;
- des commissions publiques favorisant l'intelligence collective.

La démarche permet d'accompagner les porteurs de projets dans la montée en ambition environnementale, tout en favorisant la montée en compétences des acteurs et le partage d'expérience entre projets.

## **Thèmes abordés dans les sous-groupes**

### **Groupe « Structuration / vision »**

Les échanges ont principalement porté sur :

- les publics cibles ;
- les moyens financiers ;
- les porteurs de projets ;
- les partenariats ;
- les freins structurels liés au foncier et aux modèles économiques.

Les participants ont souligné qu'il ne fallait pas cibler uniquement les élus et les promoteurs, mais également :

- les notaires ;
- les propriétaires et copropriétaires ;
- les commercialisateurs ;
- les constructeurs de maisons individuelles ;
- les propriétaires fonciers.

Les principaux freins identifiés ont été :

- la pression foncière ;
- le coût élevé du terrain ;
- la densification au détriment de la qualité environnementale ;
- le manque de maîtrise foncière publique ;
- la difficulté d'articuler démarches volontaires et documents réglementaires ;

Parmi les leviers évoqués :

- des cahiers des charges aménageurs plus exigeants ;
- une meilleure maîtrise du prix du foncier ;
- la prise en compte des attentes des habitants ;
- des bonus de loyers plafonnés ;
- des dérogations réglementaires liées à la qualité environnementale ;
- une participation citoyenne plus importante.

### **Groupe « Expérimentation / mise en œuvre »**

Les échanges ont porté sur :

- la tenue des objectifs dans le temps ;
- la diffusion des démarches ;
- les freins à leur appropriation.

Le principal frein identifié concerne l'engagement politique local. Les participants ont souligné qu'une démarche peut être fragilisée, voire remise en cause, lors d'un changement de majorité politique.

D'autres difficultés ont également été évoquées :

- le manque de lisibilité des exigences ;
- la difficulté à chiffrer les impacts financiers ;
- la difficulté à convaincre sur des projets précurseurs ;

- la difficulté pour les services techniques à faire évoluer leurs pratiques.

Les leviers identifiés sont :

- des diagnostics partagés entre tous les acteurs ;
- un engagement politique fort ;
- des garanties de réussite pour les projets ;
- une expertise facilitante ;
- le développement de filières locales robustes et visibles.

### **Sujets ayant particulièrement fait débat**

Plusieurs sujets ont suscité des échanges importants :

- la difficulté de maintenir une démarche dans le temps malgré les alternances politiques ;
- le rôle du foncier dans la capacité à porter des ambitions environnementales ;
- la difficulté de convaincre les promoteurs dans un contexte économique tendu ;
- la question de savoir jusqu'où une démarche doit être volontaire ou réglementaire ;
- la nécessité de mieux articuler ambitions territoriales et outils opérationnels.

### **Trois idées clés ressorties de l'atelier**

1. Les démarches de transition écologique ne peuvent pas reposer uniquement sur des objectifs ambitieux : elles nécessitent des outils d'accompagnement, des moyens humains et une animation dans la durée.
2. Le foncier et les modèles économiques restent des freins majeurs à la qualité environnementale des projets.
3. La réussite des démarches repose fortement sur la stabilité politique, la lisibilité des attentes et la capacité à créer un dialogue entre collectivités, promoteurs et équipes projets.

### **Des attentes ou des suites à donner ?**

Les participants ont exprimé le besoin :

- d'outils plus lisibles et plus facilement appropriables ;
- d'un accompagnement technique et humain des projets ;
- de méthodes permettant de garantir la tenue des ambitions jusqu'à la livraison ;
- de cadres plus stables dans le temps malgré les alternances politiques ;
- d'un partage plus important des retours d'expérience et des bonnes pratiques.

L'atelier a également mis en évidence l'intérêt de poursuivre les échanges entre collectivités et acteurs de terrain afin de mieux articuler ambitions locales, outils mutualisés et accompagnement opérationnel.