

Bord'ha

Entretien avec Frederik Daim et Yann Champion

CLARA BARRETTO

Avenue Thiers à Bordeaux. Entre l'impressionnant édifice de la future clinique ophtalmologique et le gymnase Thiers d'empreinte moderniste, se dresse Bord'ha, un étonnant immeuble monolithique en béton brut et aux facettes biseautées. De cet objet architectural singulier, se distinguent son socle bariolé de tags, ses percements aléatoires, des terrasses presque invisibles d'où s'échappent des plantations foisonnantes.

Le signal architectural de ce bâtiment et son intégration au sein du quartier sont à l'image de ce projet initié en 2012 : une aventure humaine, une programmation hétéroclite et le portage d'ambitions communes. C'est un projet collectif de vie en ville, où sont installés depuis 2020 six familles, l'agence d'architecture Hobo et un espace de co-working. L'ensemble des parties prenantes est réuni au sein de l'association Bord'ha. *CaMBo* a rencontré deux des fondateurs et occupants de ce projet d'habitat participatif mené en autopromotion, Frederik Daim et Yann Champion. Un modèle de fabrique urbaine qu'ils espèrent reproductible.

Quelle est la genèse du projet ?

Le projet est issu de la rencontre entre des opportunités, des situations de vie personnelles et des professionnels qui étaient tentés par l'expérimentation de l'habitat participatif, son côté innovant, pour casser les marges financières de la promotion, pour faire en circuit court. En général, les aménageurs préfèrent travailler entre professionnels car c'est plus simple que de discuter avec des habitants « qui posent trop de questions ». L'idée était de définir nous-mêmes le programme et de nous mettre d'accord sur cette « auberge espagnole ». La rencontre avec Philippe Laville, un ingénieur convaincu de la première heure, a été déterminante et a permis de générer ce projet qui s'est fait « en marchant ». À partir de ces envies initiales, les valeurs se sont installées progressivement.

Le programme était-il ficelé avant de trouver le site du projet ou le bâtiment de l'ancien Éconamat de la gare d'Orléans¹ et sa capacité constructive ont-ils été déterminants ?

L'association Bord'ha avait rédigé un manifeste précisant les ambitions du projet et nous avons adressé une lettre d'intention à la Ville de Bordeaux. On voulait faire un projet d'habitat participatif en autopromotion, pouvoir travailler et habiter au sein d'un même lieu. L'enjeu était donc de construire un immeuble mixte de bureaux et logements, intergénérationnel, avec des logements en accession à la propriété et d'autres en locatif social porté par une SCI en commun. Et ce projet, on voulait le faire en ville. On avait un peu dimensionné les choses : on ne voulait pas être plus que 8-9 familles car au-delà d'un certain nombre, ça devient trop compliqué. C'est aussi le gabarit du bâtiment de l'Éconamat qui nous a orientés. Finalement, il y a six familles aujourd'hui.

1 | Épicerie qui était destinée aux agents de la SNCF.

La localisation du projet sur la rive droite était-elle une volonté ? Le choix d'un bâtiment à réhabiliter, une opportunité ?

Michel Duchêne² fut notre interlocuteur bienveillant pour porter le projet auprès de la ville, et Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) nous a proposé ce bâtiment. On s'est dit « c'est vraiment le sens de l'histoire » : une réhabilitation, un futur quartier, pour développer notre future agence d'architecture. La localisation était stratégique, la difficulté était plutôt technique et architecturale mais le lieu en valait vraiment la peine. Le plan guide imposé par MVRDV³ était une complexité supplémentaire à gérer. Aujourd'hui, tous ceux qui travaillent à Hobo architecture vivent à Bord'ha ou à proximité, notre bilan carbone est excellent ; tout le monde arrive en tram ou à vélo.

2 | Ancien adjoint d'Alain Juppé, et ancien vice-président de Bordeaux Métropole en charge des grands projets d'aménagement urbain.

3 | L'agence d'architecture de Winy Maas est en charge de l'opération d'aménagement du quartier Bastide-Niel.



Le montage en autopromotion était-il une condition préalable ?

Oui, la volonté était de contourner le système, de faire nous-mêmes en circuit court. La seule chose que l'on a demandé à la ville, c'est de nous proposer le foncier. On a réuni un notaire et un cabinet d'avocats pour monter la structure et définir le modèle juridico-économico-financier. Le plus compliqué a été la question bancaire : pour réussir un tel projet, il faut être rassurant. On s'est arrangé entre nous, les plus âgés et solides financièrement ont servi de caution aux plus jeunes, bien que chacun ait emprunté pour partie pour son logement. La création de l'association Bord'ha a servi à faire avancer le projet, à payer l'agence

Brachard de Tourdonnet architectes qui a dessiné le bâtiment selon nos besoins et notre programme. On a monté une société civile immobilière d'attribution (SCIA) pour se répartir virtuellement les biens. Étant nous-mêmes architectes, on a dû se mettre à distance de la conception, adopter une posture plutôt d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Dans le processus, aucune réunion entre nous ne s'est terminée par un vote. On a fait comme les Indiens, on faisait une pause, on reportait les prises de décision au lendemain, on attendait, jusqu'à ce qu'on arrive à être tous d'accord. La clef étant que l'on était tous gagnants et libres de quitter le projet au moment où on le souhaitait.

Cette liberté a permis de donner l'envie d'y rester, de trouver des solutions qui conviennent à tout le monde.

Comment s'organisent l'animation du collectif, la gestion des espaces partagés ? Conjuguer lieu de vie et lieu de travail se fait-il aisément ?

Le seul vrai espace partagé, c'est l'atelier de bricolage. C'est d'ailleurs le lieu le plus occupé le week-end. Tout le reste est dissocié mais nous avons intégré des transparences et des perméabilités. Nous n'avons pas de charte d'utilisation, on fonctionne au bon sens, à la bonne volonté, on se connaît, on utilise les locaux de manière respectueuse. Notre agence propose des animations et les autres

membres de Bord'ha organisent aussi des concerts, des expositions. On a décidé de mutualiser l'espace d'accueil, mais on n'a pas d'équipements communs comme une laverie, ce genre de choses que l'on avait prévues dans le programme initial et que l'on a finalement abandonnées après en avoir débattu collectivement. Tout a été construit avec l'idée que « si ça ne marche pas, il y a une échappatoire », il n'y a rien d'irréversible. La gestion du lieu se veut perméable. Même les enfants sont hyper-respectueux de l'activité de l'agence, par exemple quand ils rentrent de l'école ; ils savent à quel moment ils peuvent occuper l'accueil et à quel moment on travaille. C'est un plaisir de les voir.

Nos appartements ne sont cependant pas ouverts à tous vents, on tient à préserver nos vies privées pour que l'ensemble tienne. Finalement, il y a beaucoup de bénéfices, on connaît nos voisins, on travaille et on habite sur le même lieu, cela évite beaucoup de déplacements inutiles. Mais c'est possible parce que l'on est en pleine ville, avec toutes les aménités autour.

Et la cohabitation avec les habitants du logement géré par l'association Habitat et Humanisme¹ ?

Les locataires de ce logement ont un bail de trois ans et payent leur loyer à Habitat et Humanisme qui à son tour garantit le versement du loyer à Bord'ha. C'est un coup de pouce pour permettre à des personnes de retrouver un logement. On a eu Jean-Marie qui est resté avec nous pendant un an, il a réussi à retrouver un logement très rapidement après, il participait à certains événements de convivialité de Bord'ha. Ce logement social était un élément du programme : être collectivement responsable d'un logement supplémentaire que l'on porterait ensemble.

Après quelques années vécues au sein de Bord'ha, quel bilan en tirez-vous ? Bord'ha, un projet à reproduire ?

Notre intention de départ, c'était en effet la reproductibilité du concept, faire en sorte que ce qu'on a éprouvé sur nous-mêmes puisse se généraliser et être une option possible pour construire la ville.

1 | <https://www.habitat-humanisme.org/>. La gestion d'un des logements du projet a été confiée à Habitat et Humanisme qui vient en aide aux personnes en situation de précarité / en difficulté pour se loger.

La maîtrise foncière est fondamentale. On ne peut pas faire un projet d'habitat participatif en un claquement de doigts, il faut immobiliser le foncier pour laisser le temps à la discussion et à la recherche de financements. On peut remercier la Ville de Bordeaux et BMA de nous avoir laissé ce temps.

À Bord'ha nous avons atteint une taille assez idéale. On a généré des choses sur mesure, qui correspondent au moment où on vit, au plus proche de nos besoins. L'essentiel, c'est de savoir distinguer ce qui fait partie du collectif, ce qui appartient au bien commun et ce qui fait partie de l'aménagement spécifique. Ce n'est pas simple mais c'est possible, même en n'étant pas architecte. Et de toute façon, quand on réunit des gens, il y a toujours dans le groupe des experts du quotidien qui sont capables de négocier et d'aider le collectif à avancer.

L'intention du projet était aussi politique, c'est-à-dire de faire la démonstration que l'on peut fabriquer la ville autrement qu'en confiant des projets à des promoteurs. Le logement n'est pas un produit comme les autres, ce n'est pas un produit financier, la ville ne se fabrique pas avec des marges et des rentabilités. Il y a une part de « doctrine » dans le projet Bord'ha, une volonté de changer les choses et surtout une volonté de faire. —