# BORD'HA

**BUREAUX / LOGEMENTS GROUPÉS EN AUTOPROMOTION**

# PRÉSENTATION DU PROJET


Note d’intention 3

Note de synthèse

1 Reproductibilité du concept 5

2 Mixité de programme 6

3 Mixité sociale et générationnelle 8

4 Procédés innovant et matériaux 10

Les acteurs 12

Le montage juridique et financier 16

L’état d’avancement 18

Le projet « **BORD'HA** » s'inscrit dans la continuité des tentatives de fabrication d'habitat autogéré, participatif, ou projets d'autopromotion élaborés en Europe à partir des années 60.

L'idée directrice est de concevoir et réaliser un immeuble urbain de 1300 $m^2$ environ de surface hors oeuvre, capable d'héberger dans le même volume les bureaux de l'agence d'architecture Hobo, les logements de ses collaborateurs et associés, la résidence de Philippe Laville, ingénieur énergéticien ainsi qu'un logement locatif pour étudiant, jeune travailleur ou personne âgée.

Les objectifs de ce programme sont multiples.

**- Tester et modéliser le processus de montage et de réalisation d'un projet « pilote » en autopromotion afin de le rendre reproductible.**

**- Mixer à l'échelle d'un immeuble les programmes tertiaires et d'habitations en mutualisant certaines fonctions, espaces et équipements.**

**- Favoriser la mixité sociale et générationnelle au sein d'une unité d'habitation urbaine.**

**- Proposer aux futurs habitants de participer activement à la définition et à la réalisation de leur future résidence.**

**- Intégrer une réflexion en profondeur sur les modes constructifs, les technologies et surtout les usages permettant à des bureaux et des logements d'atteindre un véritable niveau de performance et de qualité environnementale globale.**

Le projet « **BORD'HA** » est concret et réaliste car il mutualise les moyens économiques, les savoir-faire et les énergies d'un nombre limité d'acteurs agissant à titre individuel et professionnel.

Sa particularité est d'être animé par un groupe motivé et désireux de tester sur lui-même une autre manière de vivre et de participer à fabriquer la ville du 21ème siècle.




AMENAGEMENT FUTUR (SOURCE : PLAN MASSE MVRDV)

# REPRODUCTIBILITÉ

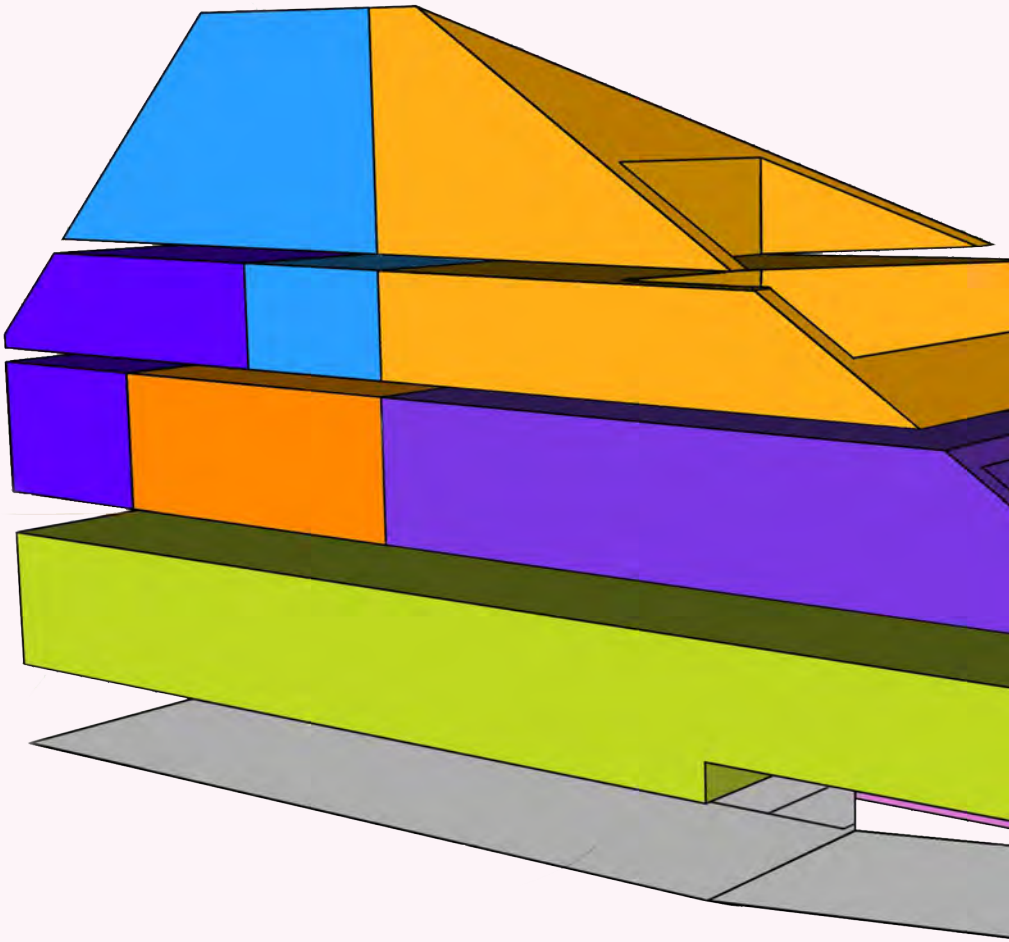
## REPRODUCTIBILITE DU CONCEPT

**«Tester et modéliser le processus de montage et de réalisation en autopromotion afin de le rendre reproductible»**

Un projet d'autopromotion exige une méthodologie spécifique et constitue une expérience particulière d'un travail collaboratif complexe.

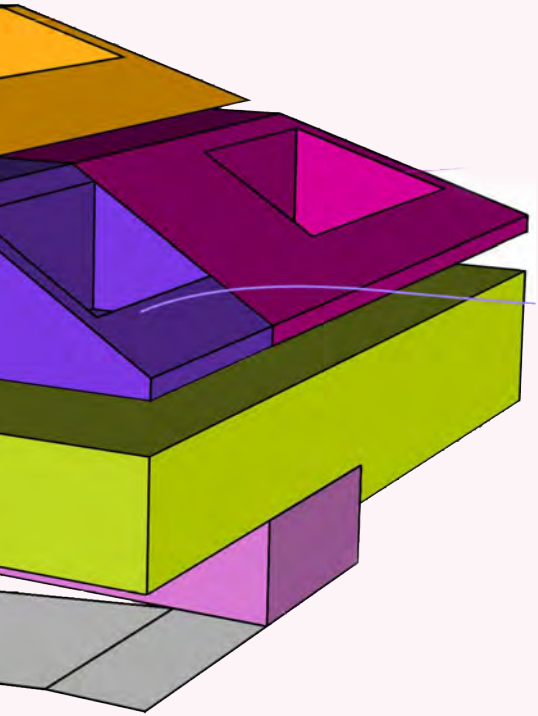
Notre souhait d'architecte et d'ingénieur mais aussi d'utilisateur est de pouvoir rendre reproductible une telle expérience.
Le projet fait donc l'objet d'un suivi méthodologique consistant en l'enregistrement du déroulement de l'opération incluant les contraintes et difficultés.

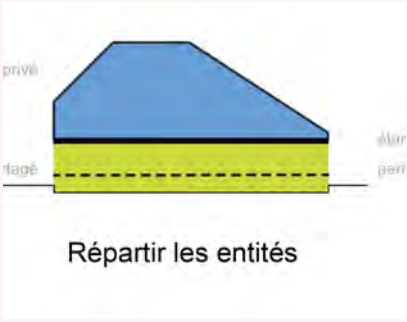
# MIXITÉ PROGRAMME



AXONOMÉTRIE PROGRAMME (SOURCE : BRACHARD DE TOURDONNET)

Le projet BORD'HA propose la construction et le développement de locaux tertiaires associés à plusieurs logements en acquisition et locatifs.
Nous sommes convaincus que la mixité de programmes présente de nombreux intérêts pour la ville de demain:



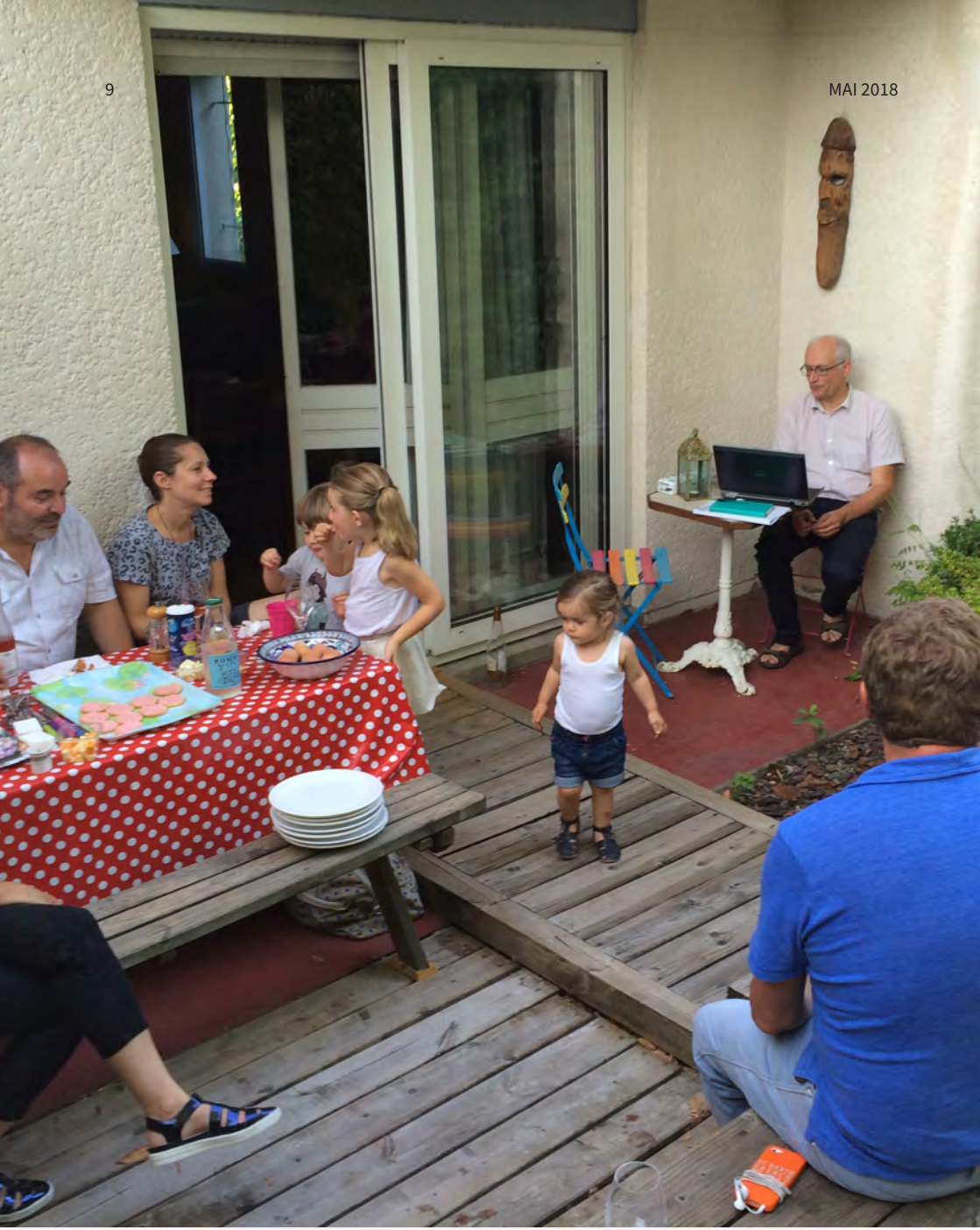



Elle favorise les liens sociaux à l'échelle de l'immeuble et du quartier par l'occupation continue.
Elle engendre une réduction des flux de circulation.
Elle permet la mutualisation d'équipements et d'espaces dont les usages couvrent la période diurne et nocturne.

- Parkings et moyens de déplacements.
- Espaces collectifs partagés, intérieurs et extérieurs.
- Equipements techniques divers, ascenseurs, locaux techniques, locaux poubelles...
- Production énergétique primaire et renouvelable.



# MIXITÉ SOCIALE & GÉNÉRATIONNELLE



Le projet BORD'HA prévoit d'accueillir certaines familles des associés et salariés de l'agence Hobo, une famille en accession à la propriété, mais aussi un logement locatif social. Ce logement financé par le groupe d'auto promoteurs sera loué par l'intermédiaire d'une association d'intermédiation sociale.

# PROCÉDÉS INNOVANTS

**Développement durable, qualité environnementale, bilan carbone, utilisation d'énergies renouvelables… on pourrait continuer longtemps la liste des concepts qui aujourd'hui sont mentionnés dans toutes les plaquettes de présentation de bâtiment et qui, il y a moins de trente ans, constituaient au mieux une utopie défendue par quelques originaux (ou considérés comme tels) et au pire n'avaient même pas été conceptualisés voir énoncés.**

Si on analyse les projets exemplaires sur le plan environnemental, on trouve :
Des projets publics (particulièrement dans l'enseignement), les pouvoirs publics jouant comme toujours leur rôle d'exemplarité.
Des projets privés réalisés par des maîtres d'ouvrage aux moyens financiers certains et motivés par l'utilisation de la performance environnementale pour l'amélioration de leur image.
Quand aux démarches incitatives de l'Etat ou des collectivités (réglementation thermique, éco conditionnalité des aides), elles conduisent à des règles qui favorisent la génération d'une prise en compte approximative des sujets. Leur effet cliquet est ressenti par les acteurs de la construction comme une accumulation de contraintes qui n'aboutit pas au changement de paradigme qui serait nécessaire aux enjeux environnementaux auxquels nous devons trouver des solutions.
Pour atteindre cette qualité environnementale, il est indispensable de se poser la question :
Comment allons-nous vivre dans ce bâtiment ?
Si le mode de vie n'est pas en phase avec les concepts qui ont prévalus à la conception du bâtiment, les résultats ne seront pas au rendez-vous.
Dans la conception de notre projet, nous souhaitons atteindre une qualité environnementale exemplaire par les diversités :

Diversité des espaces : lieux de vies, lieux de travail, lieux de loisirs

Diversité sociale : cinquantenaires aisés, jeunes démarrant dans la vie, étudiants, personnes âgées, jeunes travailleurs.

Ces diversités d'espaces conduisent à la mutualisation et à une plus longue utilisation des espaces communs. La salle de repas de l'entreprise peut être utilisée comme salle de rencontre ou de réunion pour les logements, le soir ou le week-end.

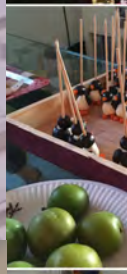


LE BÂTIMENT DANS LA VILLE (SOURCE : USAGES & PAYSAGE - AGNÈS BRUGERON)

# LES ACTEURS





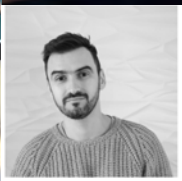



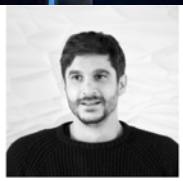
















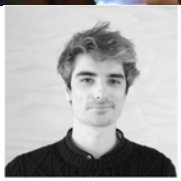













## Agence Hobo architecture

## 14 collaborateurs et associés
## Installés à Lormont 33310

5 familles composées comme suit :

Catherine Laville, 61 ans
Philippe Laville, 61 ans
et Alice, 20 ans

Sophie Sourillan, 35 ans
Yann Champion, 35 ans
Zélie 5 ans et Paula 2 ans

Marion Cara, 38 ans
Pierre Cara, 37 ans
Emma 8 ans et Martin 6 ans

Pascale Bouckaert, 45 ans
Frédérik Dain, 55 ans

Nélie Aparicio, 43 ans
Bruno Jammet, 47 ans
et Maud, 6 ans







































# MONTAGE JURIDIQUE





**Le montage juridique envisagé doit permettre :**

**Lors de la création et du montage:**

- de constituer vis-à-vis des organismes financiers et administratifs une société cohérente et responsable capable d'engager les démarches administratives, juridiques et financières au nom du groupement.

**A terme :**
- de garantir pour chaque acteur la capacité à récupérer ou transmettre son bien en pleine propriété.

**Un montage juridique de type «société d'attribution» a été mis en œuvre.**

# ÉTAT D'AVANCEMENT

**Phase 1 :**

**Etablissement d'un pré-programme**
**Recherche d'un terrain et de partenaires**

**Phase 2 :**

**Finalisation du programme**
**Etudes architecturales et techniques**
**Mise au point du montage juridique**

**Phase 3 :**

**Construction**

Nous en sommes aujourd'hui en début de phase 3.
La communauté urbaine de Bordeaux nous a fait la proposition d'un lot dans la Zac Bastide Niel en cours d'aménagement. Nous avons retenu une agence d'architecture (Brachard et De Tourdonnet) qui ont réalisé un avant-projet.

Le permis de construire a été déposé le 6 aout 2015 et a été obtenu le 3 Décembre 2015.
Le montage juridique a été mis au point et les sociétés nécessaires ont été créées.
Nous avons acquis le foncier avec le bâtiment existant en Novembre 2017.

L'agence d'architecture Hobo réalise la maitrise d'oeuvre du projet.
Les consultations d'entreprises ont été réalisées.

Les marchés des premières entreprises devant intervenir ont été passés.

Les démolitions intérieures ont été réalisées.

Les sondages de sol et le relevé géomètre de l'existant ont été réalisé et permettent aux entreprises de structure (gros œuvre, charpente) de conduire leurs études d'exécution sous la supervision de l'agence d'architecture Hobo.

## Dates clefs :

**17 août 2013 - création de l'association**
**3 février 2016 - PC Obtenu purgé**
**1 Décembre 2017 - achat du foncier**
**3 Décembre 2017 - Démarage chantier**
**Printemps 2019 - Livraison**



PHOTOGRAPHIE DE L'ÉCONOMAT - CHANTIER EN COURS

# BORD'HA 2018

48 rue Paul Camelle

33 100 BORDEAUX

philippe_laville@sfr.fr

**BUREAUX / LOGEMENTS GROUPÉS EN AUTOPROMOTION**

LE MOIS DE L'HABITAT PARTICIPATIF