



Rapport d'orientation Association Hnord Février 2009

Lors de l'année 2008, Hnord a fait la preuve de sa maturité et de sa capacité à faire connaître très largement au public son projet. La co-organisation avec Habicoop des Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants est en la preuve. Nous avons également su nouer des liens solides avec les collectivités et les élus locaux et leur faire reconnaître tout l'intérêt de notre projet. Ceux-ci nous ont en retour fortement soutenus, comme en témoigne le soutien appuyé au projet de coopératives d'habitants.

L'année 2009 sera marquée essentiellement par 6 projets :

- L'installation du comité de pilotage de l'écoquartier
- L'acquisition du foncier au sein de l'îlot Dupaty
- La mise en réseau des projets d'habitat groupé coopératif ou écologique du Sud-Ouest
- Le montage financier de l'écoquartier
- L'ancrage d'Hnord dans le quartier et la recherche de nouveaux adhérents
- En interne, l'organisation renforcée de l'association en commissions

Installation du comité de pilotage de l'écoquartier

Les relations avec les collectivités locales ont été fortes lors de la fin d'année 2008. Elles ont permis d'envisager la mise en place d'un comité de pilotage du projet d'écoquartier, rassemblant, dans un premier temps, la CUB, la Mairie et Hnord. Ce comité doit se pencher sur la faisabilité technique et juridique de notre projet, et préciser l'implication de chacun des partenaires. Pour ce faire, il conviendra de réussir les points suivants :

- Identifier l'ensemble des points devant être abordés par les parties (DUP, modification du PLU, accord sur le programme d'Hnord, etc.) et favoriser le consensus sur ces points.
- Intégrer progressivement les partenaires nécessaires au projet, notamment les bailleurs sociaux et les organismes pouvant nous apporter une aide financière et/ou technique (Conseils régionaux et généraux, Ademe)

Ce comité de pilotage sera préparé en interne par une commission pilotage, à créer. Cette commission sera de fait le futur maître d'ouvrage de l'écoquartier. L'échéance fixée est le début du printemps. Le document de base sur lequel les discussions pourront s'appuyer est le programme de l'écoquartier, qu'il convient donc de valider.

Acquisition du foncier au sein de l'îlot Dupaty

Afin d'assurer notre crédibilité vis-à-vis de nos partenaires pouvoirs publics ou financeurs (tels que la Fondation de France), mais aussi vis-à-vis des populations locales proches de l'écoquartier, il est important que nous établissions notre ancrage dans le quartier. Cet ancrage devrait prendre plusieurs formes.

En effet, nous comptons réserver du terrain, en engageant des sous-seings avec des propriétaires susceptibles de vendre du foncier dans l'îlot. Pour cela, il sera nécessaire de faire aboutir la SCI

« les terres d'Hnord ». Il est clair que ce n'est pas cette SCI qui pourra rassembler suffisamment de capital pour bloquer tout le foncier nécessaire à notre projet. En effet, nous comptons fortement sur une DUP de la part de la CUB pour réserver plusieurs parcelles. Néanmoins, le montage de cette SCI présente le double intérêt d'une part de formaliser notre engagement dans le projet et d'autre part de montrer notre détermination aux yeux des pouvoirs publics, s'il en était besoin.

Cette SCI sera articulée avec la commission pilotage citée plus haut. Par exemple, les nécessaires modifications du PLU ainsi que l'étude du travail de M Bouzou seront portés conjointement par la SCI et la commission pilotage.

Par ailleurs, nous espérons pouvoir obtenir la possibilité d'avoir un siège social au sein de l'îlot, par exemple en louant auprès de la CUB un des hangars de sa possession. Cela nous permettrait d'ancrer notre projet dans l'îlot et dans le quartier.

Mise en réseau des projets d'habitat groupé coopératif et écologique du Sud-Ouest

Après avoir été abordés par plusieurs groupes ou associations d'habitats groupés de la région de Bordeaux ou du Sud-Ouest, nous souhaitons organiser une mise en réseau de ces groupes. L'objectif est d'une part de consolider les projets de coopératives d'habitants, afin de faire pression sur le législateur et sur les pouvoirs publics s'il en était besoin, et d'autre part d'apporter un appui à des projets émergents proches de nos aspirations.

Cette ambitieuse aspiration nécessitera de faire l'inventaire, déjà largement entamé, des structures pouvant être concernées par ce réseau. Après avoir réuni ces structures une ou plusieurs fois en 2009, la nécessité d'un réseau formel sera explorée. Le cas échéant, le réseau devra alors recueillir le soutien des pouvoirs publics.

Sur le plan interne, une commission « réseau » devra sans doute voir le jour.

La position particulière que doit tenir Hnord au sein de ce réseau devra s'appuyer sur deux piliers, indissociables. En tant que projet relativement avancé, notre expérience mérite d'être capitalisée et valorisée auprès des jeunes projets. Nous avons ici en quelque sorte un devoir de transmettre, ce qui implique au passage un effort d'organisation et de structuration de notre expérience. Hnord a donc ici un rôle d'impulsion, permettant la rencontre des projets d'habitats groupés. En tant qu'un projet parmi les autres, Hnord devra démontrer par la pratique la pertinence et la faisabilité des habitats groupés coopératifs et écologiques. Nous avons là en quelque sorte un devoir de réussir, pour apporter une expérience et consolider le réseau.

Mise en place du montage financier de l'écoquartier

Un important chantier attend l'association au sujet du montage financier de l'écoquartier, c'est à dire de la structure qui sera maître d'ouvrage du projet. Ce travail ne pourra certainement pas être terminé à la fin de l'année 2009. En effet, la difficulté est grande à bâtir la structure type de la coopérative, à envisager les modalités d'association d'un ou plusieurs bailleurs sociaux à cette coopérative et à étudier la façon dont les pouvoirs publics pourront appuyer l'émergence de la coopérative sur le plan financier.

Néanmoins, il convient de progresser sur la dimension technique du montage. Plusieurs pistes d'action existent pour cela :

- D'une part, Habicoop a déjà largement dégrossi la question et a proposé plusieurs stratégies possibles. Des obstacles juridiques ont également été identifiés.
- D'autre part, nous avons reçu une proposition d'appui de la part du Crédit Coopératif au sujet de l'ingénierie financière de notre projet.
- Enfin, un étudiant que nous connaissons bien, Clément Pichavant, se propose de travailler avec nous, plutôt au 2nd semestre, sur la mise en œuvre d'une association avec un bailleur social.

Il est évident que cette partie centrée sur le montage financier du projet est très liée à la forme juridique du projet (a priori sous forme coopérative d'habitation si celle-ci voit le jour sur le plan législatif). Pour tout cela, plusieurs étapes doivent être franchies.

- La première portera sur les choix de bailleurs avec lesquels nous souhaitons nous associer. Après en avoir rencontré quelques uns, il serait bon que notre choix soit arrêté en fin du printemps 2009. Nous sommes conscients que les pouvoirs publics locaux souhaiteront émettre un avis quant au choix des bailleurs.
- La seconde portera sur l'appropriation du travail réalisé par Habicoop sur les montages types des coopératives d'habitants. Celui-ci est inachevé et reste théorique. Il demandera donc à être poursuivi et adapté à notre cas. Ceci doit nous faire aboutir à la rédaction d'une première version des statuts de la future coopérative, idéalement pour l'automne 2009.
- Enfin, le stage/CDD que souhaite réaliser Clément avec nous sera l'occasion de mettre en œuvre le montage juridique et financier, ainsi que l'intégration des bailleurs. Ce travail pourrait commencer au 1er octobre 2009.

Ancrage dans le quartier

Hnord s'est fixé comme objectif l'appropriation du projet d'écoquartier par les habitants du quartier. De même, nous avons comme objectif de mieux connaître le quartier, ses habitants et ses structures de vie collectives. Bref, d'insérer notre projet dans le quartier. Nous n'avons que peu démarré ce travail l'année dernière auprès du collectif de la friche Dupaty, des réunions de quartiers, etc ... Ce travail reste néanmoins d'actualité et doit être renforcé, avec les mêmes objectifs et démarches : organiser une présentation de notre projet et de son programme au quartier, réaliser un travail de connaissance du quartier (travail sur les portraits et la mémoire par exemple), organiser une consultation auprès des habitants au sujet de l'écoquartier, renouveler les demandes de subventions. Ce travail pourra être pris en charge par la commission « communication » qui voit là une partie de ses objectifs ré-orientés. La disposition d'un local dans le quartier serait également un outil très puissant d'ancrage dans le quartier.

Par ailleurs, le nombre d'adhérents à l'association pourrait être augmenté, ce qui faciliterait le partage du travail et permettrait sans doute d'avancer plus rapidement. Quelques actions à destination du public bordelais pourrait être engagées, du type soirée à l'Utopia, publication écrite, organisation d'une journée de rencontres, etc.

Organisation interne de l'association

Comme convenu lors de l'AG extra-ordinaire de janvier dernier, les commissions de travail au sein de l'association ont un rôle étendu. Celles-ci disposent d'une large autonomie et peuvent donc

fonctionner en parallèle. Elles sont appelées à remplacer une grande partie du travail jusqu'à présent réalisé en plénière. Donc il serait bon que chaque adhérent figure dans une commission. Leur liste est la suivante :

- Commission programme : synthétiser, rédiger et présenter le programme de l'écoquartier.
- Commission communication : produire des documents de communication, centraliser les contacts, organiser des rencontres avec le public (Utopia, etc.), gérer le site Internet, travailler l'insertion dans le quartier, poursuivre l'implication dans les structures de gestion de la friche.
- Commission pilotage : organiser les relations avec les pouvoirs publics locaux, étudier l'association avec les bailleurs sociaux, proposer une rédaction de statuts de coopérative d'habitants.
- Commission finances : solliciter des aides financières auprès des collectivités locales (Mairie, CUB, CG, CR), en se répartissant les collectivités entre les membres de cette commission.
- Commission réseau des projets d'habitats groupés du Sud-Ouest : identifier les projets d'habitats groupés écologiques et participatifs, organiser une ou plusieurs rencontres, étudier un rapprochement avec Habicoop, donner de la visibilité à ce réseau.
- Enfin, la SCI « les terres d'Hnord » devra être montée et gérée et devra rencontrer et négocier avec les propriétaires ainsi qu'impulser les nécessaires modifications du PLU.

Par ailleurs, notre travail peut être mieux structuré en interne (centralisation des documents, disposition de matériel de vidéo-projection, etc.). Cela serait facilité par la possession d'un local, si possible mis à disposition par la Mairie ou la CUB. Un travail de formalisation des règles de cooptation des nouveaux entrants doit également être mené à son terme.

En conclusion

Une année chargée pour Hnord, qui marque l'engagement dans des processus concrets, exigeants et ambitieux. L'implication de tous sera nécessaire !