

# EHPC Calmette

## Bienvenue

Prise de décision sur quelques sujets de fond

24 février 2018

à la maison des solidarités (ARDES), 14000 Caen



Pascal Lanselle, Accompagnateurs de projets Participatifs, 06 03 97 47 46

1

## Participants

(selon le blog au 12/2/18)

<http://calmette.eklablog.com/tro-mbinoscope-p525905>

**10 « foyers » représentés sur les 13 au sein du groupe**

**Les absents excusés:**

- Paul ou son tuteur
- Benoit et Anne-Sophie
- Marie-Claire



Pascal Lanselle, Accompagnateurs de projets Participatifs, 06 03 97 47 46

2

## Ordre du jour proposé



### 9h00 Accueil

9h15 Ouverture, ordre du jour et rôles, actualités y compris 5' / GT

10h00 Restitution du travail de 2 ou 3 GT avec proposition de décision

### 11h00 Pause (10')

11h10 Temps d'Intelligence Collective sur les sujets prioritaires ou difficiles

### 12h50 Repas partagé

14h00 Temps corporel

14h10 Eventuelles prises de décision au consentement (GPC)

15h00 Temps en GT si requis ou GPC

### 15h30 Pause (10')

15h40 Restitution des plans d'action et des besoins des GT

16h10 Prochains pas,

### 16h20 Clôture

16h40 Départ d'une partie du groupe

16h50 Temps d'échanges avec Pascal

?? **Départ de Pascal**



## Les rôles pour cette réunion



1. **Secrétaire** (relevé de décisions prises pas tous les échanges, archivage après validation) : [Janine puis Armelle](#)
2. **Gardien du temps** : [Sébastien](#)
3. **Scrutateur d'ambiance** ou d'émotions (amélioration) : [Joël](#)
4. **Script** (si j'ai besoin d'aide au tableau) : [Claude](#)



# Mission vue d'ensemble

## mise en groupe thématique



Ce que nous allons aborder en priorité. A faire avancer en groupe thématique

### 1 - Diagnostic gouvernance auprès des parties prenantes

- Clarifier les besoins et les attentes concernant la vie dans le futur voisinage
- Définir les usages des espaces communs et leurs modalités (GT Bâti)
- Approfondir la gouvernance partagée. (GT Orga)
- A ce stade ClmH expriment ses besoins administratifs (RC) et son soutien technique rien au-delà de la livraison de l'immeuble.

### 2 - Co-élaboration des principes de gouvernance

- Une charte relationnelle interne EHPC (GT Voisinage)
- Une trame de règlement intérieur (R.I.) EHPC (GT Jufi puis Orga)
- Former à la résolution de conflit (médiation, cercle restauratif)
- Une convention partenariale ClmH au-delà d'une copropriété participative

### 3 - « Formalisation » restitution et célébration

- Co-élaborer le Règlement de copropriété avec ClmH
- Compléter le RI (droits et devoirs de toutes les parties prenantes).



Restitution référente

## GT Voisinage



**Binôme référent :** Claude J. et Claude P.

**Membres :** Marie-Claire et Janine + Annick

**Mandat:**

**Objectifs initiaux :** Concrétiser le vivre ensemble chacun chez soi (équilibre individuel et collectif); Alimenter le Règlement intérieur (RI)

**Premier pas:** Retravailler la charte (plusieurs pistes, exemples)

**Périmètre:**

**Besoins :**

**Modalités de travail du sous-groupe:**

- Dates de rencontres (RV) 15/2 17h chez les Le Masson
- Conférences téléphonique (CT)
- Documents partagés: structure d'une charte + mise en phrase par Annick

Soutiens éventuels: pour mettre l'info sur le wiki / blog forum

**Travail fluide et intéressant. Un squelette en 4 points importants avec l'intention d'éclairer les décisions du groupe, d'être une boussole**  
**Relu et mis en phrase par Annick**



Restitution référent

## GT Organisation



**Binôme référent :** Sébastien et Sara

**Membres :** Armelle + Henri

**Mandat:**

**Objectifs initiaux :** 1° Réaffirmer une méthode de travail limpide et efficace

Renforcer la qualité des temps collectifs et s'approprier les outils adaptés.

Se porter garant et soutenant

**Premier pas:** Réunion de travail avec des rôles distribués et facilités (outils ludiques)

appropriation, une check liste pour permettre un accès facile à l'information (wiki, forum à discuter avec les spécialistes informatique

**Périmètre:**

**Besoins :** Eric pour choisir l'option retenue pour faciliter l'accès aux infos des GT

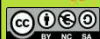
**Modalités de travail du sous-groupe:**

- Dates de rencontres (RV) Oui / Conférences téléphonique (CT)
- Documents partagés:

Soutiens éventuels-Pascal relecture du document et suggestions

**En bonne voie. Accent sur une bonne écologie du groupe, bon usage des ressources avec effet cliquet et une aide à la vigilance de chacun-e.**

**Souhait de pratiquer au sein du GT puis de proposer au groupe**



Pascal Lanselle, Accompagnateurs de projets Participatifs, 06 03 97 47 46

88

Restitution référente

## GT Bâti



**Binôme référent :** Benoit et Catherine

**Membres :** Joel, Eric

**Mandat:**

**Objectifs initiaux :** Satisfaire les attentes légitimes des habitants, éviter les surcouts et anticiper les éventuels problèmes, en lien avec la MOa et MOe,

**Premier pas:** 1° Relecture des plans du DCE et analyse versus la Notice Descriptive

Technique (NDT) 2° puis pointé dans NDT ce qui est modifiable ou optionnel, 3° modalités d'évaluation et de remontée d'informations (quoi?, à qui?, quand?)

**Périmètre:**

**Besoins :** Obtenir et comprendre les documents techniques de ClmH

**Modalités de travail du sous-groupe:**

- Dates de rencontres (RV) 21/2 et 5/3 / Conférences téléphonique (CT)
- Documents partagés:

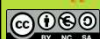
1° [https://docs.google.com/document/d/1tg\\_Dg39NmtefmCyhQHsF3qsZAK0P59N-LP1LTgRJ771/edit](https://docs.google.com/document/d/1tg_Dg39NmtefmCyhQHsF3qsZAK0P59N-LP1LTgRJ771/edit)

Soutiens éventuels:

Liens vocabulaire technique : <http://www.batir-en-mer.com/a-savoir/dictionnaire-termes-abreviations-techniques>

**Analyse des discordances entre la NDT et le DCE. Important travail minutieux.**

**Va déboucher sur des questions à ClmH, notamment à cause d'un DCE niveau RT2012**



Pascal Lanselle, Accompagnateurs de projets Participatifs, 06 03 97 47 46

99

## GT Jufi



**Binôme référent :** Jean-René et Henri

**Membres :** Anne-Sophie,

**Mandat:**

**Objectifs initiaux :** Contrat préliminaire de réservation; Règlement de copropriété (RC)

**Premier pas:** pourquoi urgence dans le RC? Y-a-t-il un document doc ébauché ; syndic bénévole ou coopératif ? **Lecture et analyse d'un RC, des types de syndic et questions versus NDT**

**Périmètre:**

**Besoins :** Réflexion du groupe sur une adaptation du modèle économique de la copro  
Eventuellement recours à un expert

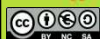
**Modalités de travail du sous-groupe:**

- Dates de rencontres (RV) Pas pu se réunir (J-R sera dispo après le 6 mars, Annick rejoint après le 12/2 / Conférences téléphoniques (CT)
- Documents partagés: 3 documents envoyés par Anne-Sophie

Soutiens éventuels: 1h de conférence téléphonique avec Pascal

**Important travail d'exploration par les membres et synthèse d'Anne-Sophie sur le contenu d'un RC, les types de syndic**

**Points à éclaircir avec CLMH sur des options qui maintenant seraient facturées**



## Ordre du jour proposé



**9h00 Accueil**

9h15 Ouverture, ordre du jour et rôles, actualités y compris 5' / GT

10h00 Restitution du travail de 2 ou 3 GT avec proposition de décision

**11h00 Pause (10')**

11h10 Temps d'Intelligence Collective sur les sujets prioritaires ou difficiles

**12h50 Repas partagé**

14h00 Temps corporel

14h10 Eventuelles prises de décision au consentement (GPC)

15h00 Temps en GT si requis ou GPC

**15h30 Pause (10')**

15h40 Restitution des plans d'action et des besoins des GT

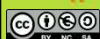
16h10 Prochains pas,

**16h20 Clôture**

16h40 Départ d'une partie du groupe

16h50 Temps d'échanges avec Pascal

**? ? Départ de Pascal**



# Le Cahier des charges de la copropriété



Requis avant de penser contrat, règlement de copropriété (RC)

Une entité juridique pour quoi faire? Préambule avec référence à la raison d'être du projet, valeurs, intentions des parties prenantes

1. **L'objet** et ses lots (dont usages des espaces communs mutualisés. (Les activités envisagées, les personnes concernées)
2. **La nature de propriété** et ses modalités de transmission
3. **Les financements** de l'investissement (internes directs, indirects via prêts, externes), les couts de fonctionnement et leurs répartitions;
4. **Les modalités de gestion** et gouvernance de la forme juridique et les risques à assumer.
5. **Les éventuelles contraintes** (ex règles d'urbanisme).



## Exemple Schéma de principes



LOT 1	LOT 5	LOT 9	LOT 13	LOT 17
LOT 2	LOT 6	LOT 10	LOT 14	E. Communs Obligatoires
LOT 3	LOT 7	LOT 11	LOT 15	Espaces Communs Mutualisés
LOT 4	LOT 8	LOT 12	LOT 16	

<b>Lots privés</b>
Accession directe
Accession PSLA

Lot Espaces Communs Obligatoires	Copro classique	% des surfaces privées des copropriétaires
Lot Espaces Communs Mutualisés	structure distincte	Financement des copropriétaires (direct et solidaires) + tiers investisseurs

Par exemple une SCI avec des personnes physiques + une association qui détient avec 1 part sociale résiduelle (droit de veto sur la vente du lot E.C.M.)



## Ordre du jour révisé



### 9h00 Accueil

9h15 Ouverture, ordre du jour et rôles, actualités y compris 5' / GT

10h00 Restitution du travail de 2 ou 3 GT avec proposition de décision

### 11h00 Pause (10')

11h10 Temps d'Intelligence Collective : sujets prioritaires ou difficiles

### 12h50 Repas partagé

14h00 Temps corporel dynamisant

14h10 **Ajustement de l'ODJ Exploration de variantes à la copro. basique**

### 15h30 Pause (10')

16h00 Prochains pas par GT

### 16h20 Clôture

16h40 Départ d'une partie du groupe

16h50 Temps d'échanges GT Orga avec Pascal

### 17h40 Départ de Pascal



Pascal Lanselle, Accompagnateurs de projets Participatifs, 06 03 97 47 46

14 14

## Temps corporel le centre de gravité collectif



*Positionnement personnel entre le tout individuel (1) ..... Et ..... L'approche collective (7).*



Repas partagés



Déplacement motorisé



Achats groupés Alimentation



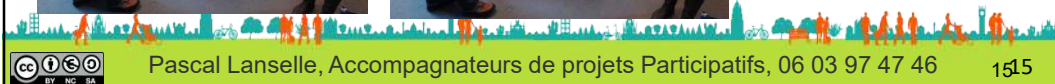
Soins dépendances

### Ligne de positionnement:

Une grille pourrait être élaborée pour apprécier les degrés de mutualisations souhaitées par le groupe. Puis élaborer des propositions d'actions pour les mettre en place

### Pratique du débat mouvant

Argumentez en 2 groupes :  
« La solidarité à Calmette se mesure par l'argent »



Pascal Lanselle, Accompagnateurs de projets Participatifs, 06 03 97 47 46

1515

# Motivation à explorer une alternative à la copropriété de base ?



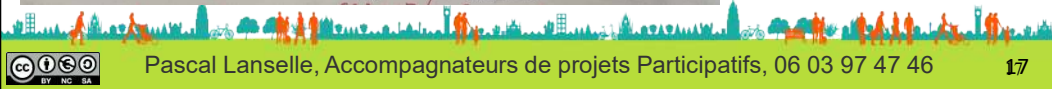
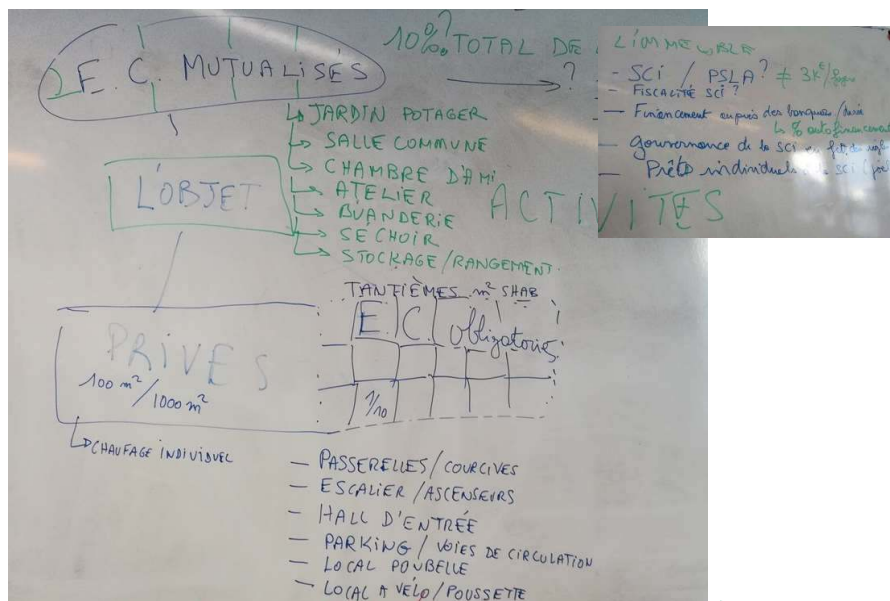
Raison évoquée par ordre décroissant de citation:

- Distinguer / décoréler pour les Espaces Communs Mutualisés l'investissement initial et leurs charges (3)
- Faciliter/ permettre la venue de foyers modestes en allégeant l'investissement initial (3) (notamment pour le 90 m<sup>2</sup>)
- Les règles de la copropriété plombent, castrent l'originalité du projet Calmette

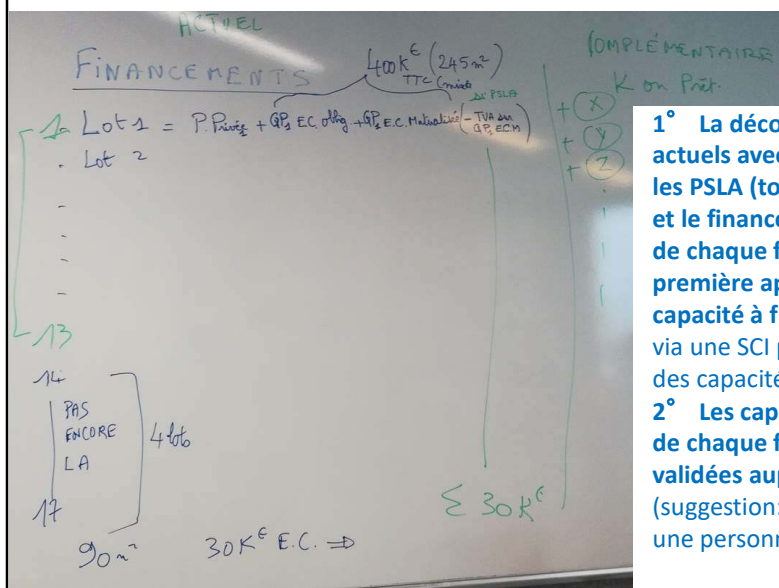
Consentement des présents à explorer les alternatives à la copropriété sans négliger les incidences à 20 ans si l'un des habitants vend son bien.



# Réflexions Jufi



# Réflexions Jufi



- 1° La décomposition des prix actuels avec le boni de TVA pour les PSLA (total estimé à 30K€ TTC) et le financement supplémentaire de chaque foyer permet une première approximation de la capacité à financer un 18 ième lot via une SCI pour dissocier la gestion des capacités d'investissement .
- 2° Les capacités de financement de chaque foyer devraient être validées auprès des banques (suggestion: définir l'approche avec une personne ressource du groupe)

# GT Jufi

**Binôme référent :** Jean-René et Henri

**Membres :** Anne-Sophie, Joel

**Soutien :** Annick pour la partie juridique, Erick pour la partie finance

**Objectifs initiaux :** Contrat préliminaire de réservation; Règlement de copropriété (RC)

**Modalités de travail du sous-groupe:**

- Dates de rencontres (RV)
- Conférences téléphoniques (CT)
- Documents partagés:

**Besoins :** Soutien juridique de l'ARC sur inscription (mel de Pascal), d'Annick à partir du 12/3.

**Encours:**

- Finaliser l'analyse du contrat préliminaire et partager les points à éclaircir avec CLMH sur des options qui maintenant seraient facturées pour proposition de consentement du groupe
- Lecture du RC de MasCobado et autre modèle de RC adapté à l'HP pour établir une première trame de RC pour Calmette

# Modalités de gestion de la copropriété ?



- **Conseil de l'ARC?**

**Coût de l'adhésion collective pour 12 mois**

**99 € de base + 4,00 € par lot principal (logement ou commerce)**

18 lots = 99 € de base + (4,00 € x 18) = 171 € max ( en attente de réponse mail Pascal du 19/2)

*Pour plus de détails sur l'adhésion et le calcul de la cotisation annuelle, n'hésitez pas à nous contacter : Tél : 01 40 30 12 82 / email : [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr)*

- **En attente de retour du mail de Pascal**



# GT Voisinage



**Binôme référent : Claude J et Claude P**

**Membres : Marie-Claire et Janine**

**Objectifs initiaux :** Concrétiser le vivre ensemble chacun chez soi (équilibre individuel et collectif); Alimenter le Règlement intérieur (RI)  
Retravailler la charte (plusieurs pistes, exemples)

**Modalités de travail du sous-groupe:**

- Dates de rencontres (RV) 15/2 17h chez les Le Masson
- Conférences téléphonique (CT)
- Documents partagés:

**Besoins :**

**Encours: Finalisation d'une proposition de charte à soumettre au consentement**

*Prochains pas possible: Analyser le document XL des compétences et appétences pour envisager des propositions ou suggestions qui tissent des liens de voisinage et répondent aux attentes des membres*



# GT Bâti



**Binôme référent : Benoit et Catherine**

**Membres : Joel, Eric**

**Objectifs initiaux :** Satisfaire les attentes légitimes des habitants, éviter les surcouts et anticiper les éventuels problèmes, en lien avec la MOa et MOe, Relecture des plans du DCE, pointé dans la Notice Descriptive Technique (NDT) ce qui est modifiable ou optionnel, modalités d'évaluation et de remontée d'informations (quoi?, à qui?, quand?)

**Modalités de travail du sous-groupe:**

- Dates de rencontres (RV) 5/3
- Conférences téléphonique (CT)
- Documents partagés:

**Besoins :**

**Encours: Analyse comparative NDT et DCE. Document qui une fois relu et validé sera envoyé aux architectes et à ClmH**



# GT Organisation



**Binôme référent : Sébastien et Sara**

**Membres : Armelle**

**Objectifs initiaux :** Réaffirmer une méthode de travail limpide et efficace Renforcer la qualité des temps collectifs et s'approprier les outils adaptés. Se porter garant et soutenant

**Modalités de travail du sous-groupe:**

- Dates de rencontres (RV)
- Conférences téléphonique (CT)
- Documents partagés:

**Besoins :**

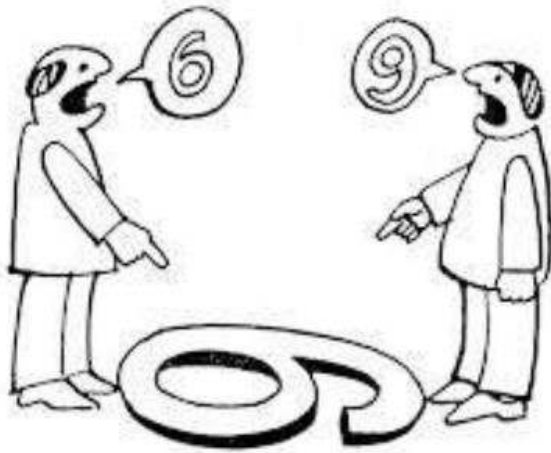
**Encours: Outils et check liste pour l'écologie de nos réunions (bon usage des ressources)**

*Prochains pas possible:*

*Proposition de procédure Entrée – Sortie pour l'élargissement du groupe*



## Recherche d'efficacité?



*Dès que l'on est 2... n'oublions pas que les opinions varient selon le point de vue. Nos sens peuvent nous tromper. Personne ne détient toute la vérité.*

*Décentrons-nous? Mettons-nous sur la colline de l'autre (dicton de la CNV).*

## Les 6 chapeaux de Bono pour explorer les possibles avec le groupe?



**Pour éclairer la situation, préparer l'élaboration d'une proposition?**

**BLANC** = quels sont les faits; les chiffres?

**ROUGE** = mes émotions, sentiments, intuitions

**JAUNE** = les points positifs, Qu'est-ce qui marche bien? les bénéfices attendus?

**NOIR** = les obstacles, les risques, Qu'est-ce qui manque ?

**VERT** = les idées nouvelles ; Comment faire autrement?

**BLEU** = la méthode, quel objectif? ; l'organisation, les priorités que l'on retient de la séquence des 6 chapeaux voire les étapes?

## Prochains petits pas 24/2/18



- Les GT poursuivent leurs actions en veillant à rendre visible sur le blog leur date de réunion ou conférence et leurs documents partagés
- Joel appelle Mr Brochard pour exprimer les questionnements du groupe relatif au DCE et quelques questions concernant la Notice Descriptive Technique
- Eric explicite la décomposition du prix actuel en composantes qui permettent de simuler une variante avec 18 ième lot
- Pascal explore les options de conseils juridiques pour être en mesure de faire suivre le cahier des charges et un premier jet de RC de copropriété quand ces documents seront prêts



## Prochaines dates



- Dimanche 11 mars
- Samedi 24 mars (absence de Joel pm; Armelle)
- À programmer .. RV en GT concernant la convention de partenariat avec ClmH et le projet de Règlement de copropriété avec ClmH ?
- Pascal relance un doodle pour de nouvelles dates (voir si le 24/3 est maintenu avec ou sans lui pour permettre une réunion intercalaire)





# Merci pour votre attention



Pascal Lanselle  
Accompagnement en Habitat Participatif,  
Facilitation de projet multi-acteurs (certifié PAT-Miroir)  
Assistance à Maitrise d'usage, Médiation

09 72 40 90 49 [alter.cooperation@gmail.com](mailto:alter.cooperation@gmail.com)



Membre des réseaux nationaux

