

Dimanche 11 mars 2018 EHPC

Sont présents : Sébastien, Sara et Henri, Éric et Janine, Armelle, Joël, Benoit, Marie-Claire, Sylva est passée.

Excusés : Catherine, Anne-Sophie, Claude et Jean-René. Annick est en vacances.

Tahar nous rejoint en milieu d'après midi.

9h30 : Météo, ODJ + attentes, rôles, actus	30 mn
10 h : GT Jufi, Bâti, Voisinage (travail selon méthode Bono)	30mn
10 h 30 : Restitution	une heure
11h 30 : pause	15 mn
11h 45 : RP (Réunion Plénière) donne suggestions	1 h
13 h : déjeuner	1h
14h : si nécessaire : clôture des travaux du matin	1 h
15 h : réflexions sous forme de jeux	1h 30
16 h 30 : clôture (prise de décisions, dates, scrutateurs)	30 mn

Ordre du Jour : suggestions, les attentes.

- Blog : accès, présentation
- Recrutement, accueil, communication externe
- Suivi avec CLMH
- Comment se relier quand on rate une réunion avec Pascal
- État des lieux des groupes de travail
- Appétences et compétences
- Actus

Rôles

Facilitateur : Sébastien
Gardien du temps : Armelle
Script : Sara, Armelle
Secrétaire : Janine, Armelle
Secrétaire adjoint : Joël
Scruteur d'émotions : Céline
Distributeur de parole : Henri

GT

Les faits, les chiffres
Les émotions
Les points positifs, les bénéfiques
Les obstacles
Les idées nouvelles
Les suggestions

Restitution

Juridique et financier

Chapeau blanc

Le groupe est constitué :(Eric ?) Joël qui arrive dans ce groupe, (Jean-René), (Anne-Sophie) et Henri avec le soutien promis d'Annick Bateau
Document disponible sur la Dropbox « règlement sur la copropriété », faire un règlement de copropriété demandé par CLMH pour la fin mars, éventuellement avril.
Le document doit être signé avant la signature des contrats définitifs de réservation au plus tard en décembre 2018.

À définir : les Parties communes spéciales et Parties communes générales.

Constituer un syndic bénévole et Pascal a suggéré qu'on adhère à l'ARC (association de syndics bénévoles. Adhésion qui coûte 139 €. (On doit aussi payer chacun 100 €, 200 pour les couples pour la formation assurée par Pascal)

Chapeau rouge

Frustration de ne pas pouvoir incorporer de jeunes couples dans le grand appartement de 90 m² (285 000 €).

Idée de syndic autonome à faire approuver par tout le monde. Le groupe Calmette semble prêt à ça : autonomie.

Travail très lourd. Henri : « Je suis incompetent, j'aime pas mais j'y suis ! »

Chapeau jaune : le soutien du groupe

Chapeau noir

On n'a pas de soutien de la banque (le Crédit Foncier) et CLMH ne veut plus y aller avec le groupe Calmette. Pas de coopération avec CLMH, surtout Mme Mespoulhès. Peut être ils ne connaissent pas. Et ils ne veulent pas complications. Ils ne sont pas moteur. Mais reprendre contact avec M. Lemasson.

Chapeau vert

Aller voir M. Lemasson avec un texte qu'il accepterait. Définir de façon innovante nos parties communes spéciales. Dans le but de rédiger le règlement de Copropriété.

Chercher le financement des parties mutualisées et le grand appartement (acheté par une SCI qui l'achèterait pour le louer). Préparer plusieurs scénarios possibles dans un cadre légal.

Chapeau bleu (que le groupe puisse adhérer le plus facilement possible)

Imbrication entre syndic / copropriété / financement

D'abord établir le règlement de copropriété.

Décisions

-Adhérer à l'ARC

-Revoir l'apport de chacun, les emprunts, capacité de chacun. Faire l'inventaire des ressources individuelles financières. Possibilité de financement du groupe. Trouver un emprunt qui dure sur 25 ans, c'est plus cher mais c'est plus facile à supporter. Attention à la revente, l'acheteur va t il acheter aussi les parties communes ? Il faut que ce soit dans l'acte de vente.

-À moyen terme allez voir un banquier, ou plusieurs. Pour avoir des propositions concrètes. Aller voir la banque avec des chiffres. On arrive avec 60% de financement.

Décision à prendre : 1-Rester comme on est. 2- Est ce que le groupe décide de faire un 18° lot avec les parties mutualisées. 3- acheter en commun, ou par un investisseur, le 90 m² qui coûte 250 000 + les parties communes autour de 30 000 € ???

On n'a pas mis d'échéancier.

Comment vulgariser ces informations ? Par la Dropbox ? Avoir un travail déjà très mâché, allégé. Une synthèse. Sans termes compliqués, ou alors mots expliqués.

On envoie tous nos chiffres à Éric sur nos possibilités possibles. Nos apports, nos possibilités d'emprunter, nos besoins d'emprunts, possibilités d'emprunt supplémentaires. Partir du prix de l'appartement avec les parties communes.

Avant d'aller voir les banques. Donc dans la semaine.

Préciser dans quelle Banque nous sommes. Éric prépare un tableau à compléter.

Prise de décisions

-Éric adhère à l'ARC

- Joël téléphone à M. Lemasson-avoir un délai pour le règlement de copropriété.

Combien de temps le GT se donne ? CLMH, avec son notaire, y réfléchit. (Pascal doit s'entretenir avec M. Lemasson : on aura la date)

- chacun envoie ses ressources, son apport, son besoin d'emprunt, ses possibilités supplémentaires. Dans la semaine.

Après-midi

Constituer un Groupe de Travail sur le **recrutement**.

Préparer une réponse-type.

La fiche élaborée, la fiche de présentation des nouveaux n'a jamais été utilisée.

Amendement par le groupe entier.

Se répartir le travail pour les appels et les réponses.

Préparer une procédure. (mail, envoi d'infos, prise de contact en tête à tête, venue à une réunion du dimanche)

Présentation de Calmette.

Revoir ce qui est sur le site Calmette. C'est périmé. L'alimenter par des nouvelles pour que ce ne soit pas trop figé.

Présentation de la charte.

Ce groupe s'occupe aussi de la communication avec la presse.

Qui pourrait ? Sara veut bien être avec Joël.

L'idée c'est de proposer le plan pour accueillir.

Grouper les supports existants. Puis le groupe plénier se l'approprié.

Il y a des attentes en ce moment, il y a un caractère d'urgence.

GT bâti

(Catherine), Benoit, Eric, Joël

Chapeau blanc

Étude du Cahier des Clauses Techniques Particulières. Donné aux entreprises pour répondre aux appel d'offres. Il est sur le blog.

M. Brochard a répondu rapidement à notre mail inquiet. Le bâtiment sera bien passif.

Ce sera bio sourcé (laine de bois).

Ont envoyé un tableau à M. Brochard et à Élise. Qui n'ont pas encore répondu.

Chapeau rouge

Rassurés par M. Brochard. Répond vite et bien.

Chapeau jaune

On est là derrière CLMH, ils ne sont pas tout seuls.

Chapeau noir

Silence relatif des archis. Ça nous inquiète. On ne sait pas où on en est des appels d'offre.

Il faudra un mois pour trier les offres. Qu'ils nous confirment. Pourrait on nous refaire un retro planning ?

Est ce que tous nos choix ont il été bien transmis ? À voir avec M. Brochard ?

L'appartement 5 PSLA devrait avoir un sol PVC, il a un sol brut. Ailleurs, il manque un water.

On est dans la co-maitrise d'ouvrage.

Quels vont être les points d'alerte pendant le chantier ?

Chapeau vert / chapeau bleu

Pour le suivi : mettre en place une fiche navette fait/pas fait.

Tableau Excel.

En début de réunion plénière, on remplit le tableau. Et encore en fin de réunion.

Faire une brève de communication, sur le blog.

Pourra t on être aux réunions de chantier ? Ou des rencontres régulières (tous les mois ?) pour passer l'info. Il y aura aussi Maxime, quel est son rôle avec nous ?

Décisions

Le tableau est parti pour M. Brochard.

Apprendre à retransmettre.

Que le reste du groupe puisse suivre le calendrier, le retro planning avec les partenaires.
Il va y avoir des échanges très rapprochés.

Groupe GT Voisinage

Claude J, Marie Claire, Janine, (Claude P)

Chapeau blanc

Reprise de l'existant de la charte ; apport extérieur d'autres chartes
Apport d'Annick : beaucoup d'infos, beaucoup de termes

Chapeau rouge

Sentiment de submersion devant ces infos, sentiment d'être dépossédés du travail initial.

Beaucoup de choses qui relevaient plutôt du règlement intérieur

Chapeau jaune

Point positif : travail très exhaustif

Prise de conscience que ce travail servirait pour le règlement intérieur

Chapeau noir

Obstacles : difficultés à se retrouver toutes les quatre, mais aussi au sens figuré !

Difficulté informatique : ont travaillé sur un document commun. Difficile à transmettre et à imprimer.

Chapeau vert

Vont reprendre les points fondamentaux de la charte (équilibre entre vie collective et individuelle, convivialité et solidarité, écologie, citoyenneté) ; le document ne sera pas figé, mais évolutif. Utiliser le « nous »(plus impliquant)

Chapeau bleu

Faire une proposition pour la journée du 24 mars.

Garder les infos nécessaires pour le règlement intérieur.

Quelle évolution pour ce GT ?

Après une courte pause agrémentée de pâtisseries tunisiennes et de thé à la menthe

(merci Tahar !), Éric nous anime **une session d'informatique** pour les nuls

Il rappelle la nécessité de donner un nouveau nom pour l'hébergement du blog.

Le blog actuel : lemasson1789.free.fr

Page d'accueil public :

Liens divers, menu public. Même si on n'est pas membre, on a accès à des informations

Si on est membre, on peut se connecter (connexion ou prise de courant cachée dans le bandeau supérieur, à droite)

Pour l'instant l'identifiant est **test**, le mot de passe **ehpcclmh**

Les menus ne sont pas les mêmes. À disposition, différentes catégories :

-réunions EHPC, compte rendus divers. Si on veut disposer d'un document, il faut le télécharger.

- documents (tableau de bord, trombinoscope, etc...)

- vie du groupe

Clôture de la journée

Prise de décisions :

Les groupes de travail ont noté des choses. Chaque groupe peut synthétiser ce qui a été fait, pour envoyer à Pascal un document dès que possible.

Le groupe de travail voisinage se rencontre le jeudi 15 mars (élagage de la charte)

Le groupe gouvernance organisation se rencontrera le 16, en partie.

Pour le GT Jufi, Henri voit avec Jean-René

Le GT Bâti se réunit le 13 mars.

Sara va travailler avec Joël sur le sujet du recrutement.

Céline, scrutateur : sérénité, confiance des gens dans le travail des uns et des autres, avancée du travail, et principe de réalité (tâches à venir !!!).

Fin de la journée à 17h30.

Prochaine échéance : 24 mars, soyons à l'heure ! C'est 9 h sauf avis contraire.