

EHPC 24 mars 2018 formation avec Pascal

Sont présents : Joël, Eric et Janine, Claude et Jean-René, Anne-Sophie, Céline et Sébastien, Marie-Claire, Catherine, Annick.

Excusés : Claude Jeanneau, Benoit, Armelle, Tahar.

Absents : famille Cazin.

Ordre du jour

9h00 Accueil

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

10h00 Restitution du travail des GT qui ont une proposition de décision GPC

10h45: Apports sur la SCI et questions réponses

11h15 Pause (10')

11h30 Prises de décision au consentement (GPC)

12h45 Repas partagé

14h00 Temps corporel

14h15 Apport ++ 6 chapeaux (Intelligence Collective)

14h30 Sujets prioritaires pour chaque GT

15h00 Temps en GT de pratique des 6 chapeaux

15h30 Pause (10')

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

16h10 Prochains pas d'ici le prochain RV CLMH

16h40 Préparation du RV CLMH

17h30 Clôture

17h45 Départ de Pascal

Matin

Rencontre avec CLMH le 14 avril

Invitation de CLMH à la Commission des Marchés (choix des fournisseurs) 25 avril 9h.

Bilans des groupes de travail

GT Bati

- Élaboration des étapes de construction avec possibilités d'intervention
- Présentation de cette liste à CLMH
- Problèmes constatés : meubles salle de bain, volets roulants
- La réponse de M. Brochard rassure le groupe

GT Voisinage

- Présentation de l'ébauche de la charte
 - 1 page
 - Thèmes abordés : respect de la vie personnelle, dynamique de mutualisation, projet commun, partage, communication non violente, mode de vie au quotidien

GT Gouvernance

- Efficacité des réunions

GT JuriFinance

- Réflexion sur la constitution d'une SCI (société civile immobilière)
- Tous les propriétaires doivent avoir des parts
- Rôle : aide au financement (possibilité de prêt au nom de la SCI), répartition des charges en fonction de la superficie des appartements et du nombre d'occupants.
- Intervention d'Annick : l'acte d'achat initial doit mentionner les parts dans la SCI. CLMH doit être au courant et nous donner son accord.

Intervention de Pascal sur les différentes formes de sociétés

Formule classique

- Usus fructus Abusus
- Indivision. Le bien appartient à tous
- Décision à l'unanimité

- **Copropriété** : gestion des parties communes conformément à la loi (tantième)
- **Lotissement (Association Syndicale Libre)**

Formule sociétale

- La société détient la propriété

- SCI (société de personnes)
 - Part dans le capital
 - % de la SCI en fonction des surfaces (pas obligatoire)
 - Responsabilité illimitée des associés à la dette de la SCI
 - Pas de changement fiscal : les charges seront payées par les sociétaires

Discussion autour des parties mutualisées

Elles représentent 14 % du prix total

Si tantième, les grands appartements ont plus de charges et plus de pouvoir de décision

Si SCI :

- possibilité de prêt solidaire / prêt au nom de la SCI
- TVA à 20 % au lieu de 5.5 % (soit + 25 000€)
- Ce surplus pourrait être payé par les 17 appartements, soit 1500 € supplémentaires

Financement de l'immeuble : 74 % par des apports personnels.

Après midi

Nous testons le consensus.

Faire une proposition à soumettre au consensus :

Poursuivre l'étude des avantages et des inconvénients de la SCI (Société Civile Immobilière) pour le lot 18, les espaces mutualisés.

Objectif : pour faciliter le financement et la gestion du lot 18.

Jean René est le proposeur.

1^{ère} étape : s'assurer que tous ont bien compris la proposition.

Elle nous concerne tous.

2° étape, les ressentis : en quoi la proposition vient satisfaire mes besoins ou ceux du projet par rapport à l'organisation.

Le proposeur va bien écouter et saisir les éléments qui vont renforcer sa proposition.

Il faudra mettre des chiffres. OK. Mais le côté juridique pose plus de problèmes. Des urgences restent à assumer ; les dés ne sont ils pas déjà pipés.

Besoin de savoir avant de prendre la bonne décision.

Tout ce qui va être déterminé en terme de chiffres va nous libérer l'esprit pour nous occuper du reste. Est ce qu'on aura le temps ?

Difficulté de se lancer, mais l'avantage à en tirer c'est se placer en rang d'égalité avec CLMH.

Enrichir le libellé de la question : la SCI en quoi est ce que ça peut combattre les problèmes de spéculation, en cas de revente de l'appartement. Est ce que la forme juridique garantit qu'on soit obligé d'y participer. Donc est ce que la participation au SCI est obligatoire ? Peut on revendre son appartement sans vendre sa part de SCI ?

Ecartelée entre les avantages et les inconvénients. Il y a quand même le surcoût de 25 000€ (différentiel entre la TVA à 5,5 et la TVA à 20%). Par contre cette somme sera à rembourser sur une plus longue période.

Avant de poursuivre l'étude il faut qu'on vérifie avec CLMH si ils adhèrent ou pas. C'est un nouveau chantier et il y en a déjà assez d'ouverts.

Besoin de concret entre la liste des plus et la liste des moins. N'est ce pas un peu tard ou trop tôt (le faire dans 5 ou 8 ans)

Poursuivre les études. Mais les craintes sur la forme les coûts, ce qu'on fait en cas de succession avec les parts. Peur du point de vue financier.

Éviter de céder à la précipitation. Sommes invités à être concrets. La structure économique est un autre langage que la charte. Principes de la SCI correspond à mon cœur. Ne pas perdre de vue la démarche participative.

On s'adresse au proposeur : le groupe l'invite à amender, proposer des modifications ou en proposer une autre !!!

C'est bien, les questions sont posées.

L'idée forte : que la SCI arrive à remplir nos objectifs, à nous apporter plus d'avantages que d'inconvénients. Et cohérence avec la charte.

Le proposeur laisse la proposition en l'état.

Formuler des objections : qu'est-ce que je considère être des limites pour moi et pour la mise en œuvre du projet.

Émettre une objection c'est s'en défaire. C'est un cadeau pour le groupe.

-Peur de ne pas pouvoir supporter le travail induit pour le Jufi. On a un déficit du point de vue des capacités juridiques.

-Vérifier qu'il n'y a pas de blocage juridique de CLMH.

Lever les deux objections :

-Le travail supplémentaire : qui ne doit pas être inutile.

Comment lever cette peur. Voir un spécialiste assez rapidement.

- Problème de la transmission : on achète le lot, on achète les parts sociales des espaces mutualisés.

Aller voir CLMH avec des arguments. Sans aller trop loin en terme d'éclaircissements. Trouver la juste mesure du temps supplémentaire : Aller les voir en leur disant « Juridiquement, c'est possible ».

Conclusion

Poursuivre l'étude rapide des avantages et des inconvénients de la SCI, sa pertinence et sa faisabilité juridique avec un(e) juriste (isabelle), pour faciliter le financement et la gestion du lot 18.

Qui permettront au groupe de décider.

Trouver un juriste dans la semaine. (Vincent Lourier ? Pascal le connaît. Il est dans le périmètre national) Car ça dépasse nos compétences. Pascal a une adresse, Isabelle, (150 € pour deux heures).

-Deuxième objection préalable de rencontrer CLMH pour la SCI.
Statutairement est-ce possible ?

Concrétiser le vivre ensemble chacun chez soi. (voir dans GT Voisinage : on se souvient des propositions de chacun à vivre dès maintenant)

Exercice de l'angle mort pour faire vivre le voisinage.

Pour définir nos priorités.

Qu'est ce qui serait possible de faire maintenant ? Ou seulement plus tard quand nous serions dans les lieux ?

Il y a un certain nombre de choses qui ne sont pas dans les plans des archis.

Sara : organiser un événement où le groupe pourrait se retrouver en loisirs mais pas en travail. À la campagne ?

Pour se vider la tête. Imaginer et organiser. Se lâcher dans un temps comme ça.

Faire une virée à vélo. À trottinette, à pied (Catherine)

Aux alentours du 20 mai.

Certains sont convoqués le 25 avril à 9h à CLMH, 1^{er} étage. Invités par la Commission des marchés. (Joël a reçu cette lettre). Pour la première pierre le 20 mai (plutôt le premier coup de pioche).

Quelques uns veulent bien faire le tour des cuisinistes pour voir les choses qu'on peut faire en commun. (Claude P., Marie-Claire, Sébastien)

Faire l'inventaire des choses qui pourraient servir l'habitat participatif.

Monter un catalogue. Faire une vente des choses qu'on aura en trop.

Faire un pique nique sur la place Laënnec (?) ou dans l'Ecole, et une petite foire aux greniers. Y distribuer des flyers.

Faire une base de données avec ce qu'on peut prêter, ou mettre en commun. Mettre dans un stockage commun (qui est quand même réduit).

Qu'est ce qu'on garde ou pas.

Prochaines plénières :

- GT Bâti avec CLMH pour la commission de marché. Avec la représentation du GT Jufi, **le 25 avril, à 9h.**
- **lundi de Pâques 2 avril**, 20h-21h30, ayant mangé. Réunion plénière sans Pascal.
- **Le 13 avril** est arrêté (après 15h 30) entre CLMH et Pascal, tout le groupe Jufi et quelques autres représentants de chacun des GT. Ou au moins avec des propositions, en soutien.
- **Le samedi 14 avril**, à 9h, réunion plénière du groupe avec Pascal.
- **le samedi 5 mai** ; à 9h avec Pascal.

Communication

Faire une « Porte Ouverte » sur l'habitat participatif avec un intervenant. Pascal peut nous indiquer quelqu'un pour l'affiche. Avec le logo Colibri. Demander à l'Ardes, à Jean Baptiste Cazin. Pascal envoie le flyer vierge à Sara pour la Porte Ouverte.

Clôture

Émotions : les objections ont été levées. On a réussi à en parler sereinement. Sans à -priori.

Intérêt de travailler avec méthode. Ça remet les priorités en tête. On progresse en rigueur. C'est bien d'avoir préparé en amont.

Le travail par consensus c'était intéressant.

Ça gagnerait du temps à M. Lemasson de donner le contrat préliminaire à tous ceux qui veulent signer pour qu'il réponde à tous en même temps.

Si on leur dit le 13 il faudrait qu'ils aient le temps de préparer les deux contrats, pour les PSLA et pour les Accédants Directs.

Et caler deux dates, une date d'explication de texte et une autre date pour que tout le monde signe. Et avec Edifidès pour les deux PLI.