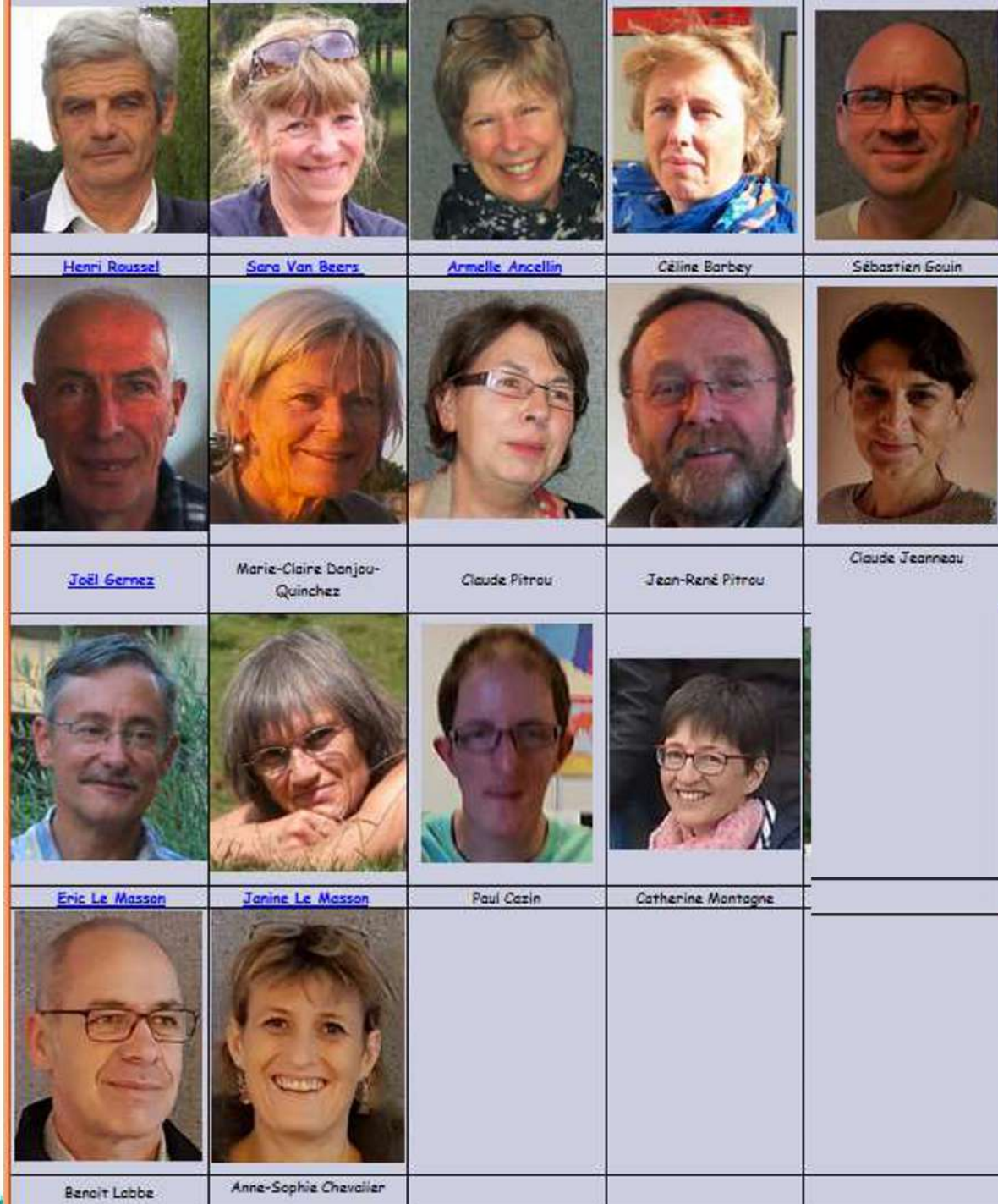


Un groupe projet incarné par 13 foyers actifs qui partagent des valeurs de solidarité



Réunions plénières et en groupes thématiques (GT)

GT
Voisinage

GT
Gouvernance

GT
Recrutement



Réunion
Plénière

GT
Bâti

GT
JuFi



Binôme référent : Claude J et Claude P

Membres : Marie-Claire et Janine

Objectifs : Concrétiser le vivre ensemble chacun chez soi (équilibre individuel et collectif); travail sur la charte pour alimenter le règlement de copropriété (RC) et le règlement intérieur (RI) de l'association EHPC

Réalisations : Charte (à valider le 14/4/18)

Prochaines JPO sur le site en lien avec le quartier

Besoins : image 3 D supplémentaire et relais des initiatives comme le site et la journée portes ouverte par ClmH

Décision:

Janine fait suivre l'affiche à Mr Lemasson

ClmH relaie sur son site internet celui d'EHPC et diffuse l'affiche des JPO

Encours:

D'autres propositions qui tissent des liens de voisinage et Concrétisent l'entraide



Binôme référent : Sébastien et Sara

Membres : Armelle

Objectifs : Réaffirmer une méthode de travail limpide et efficace

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

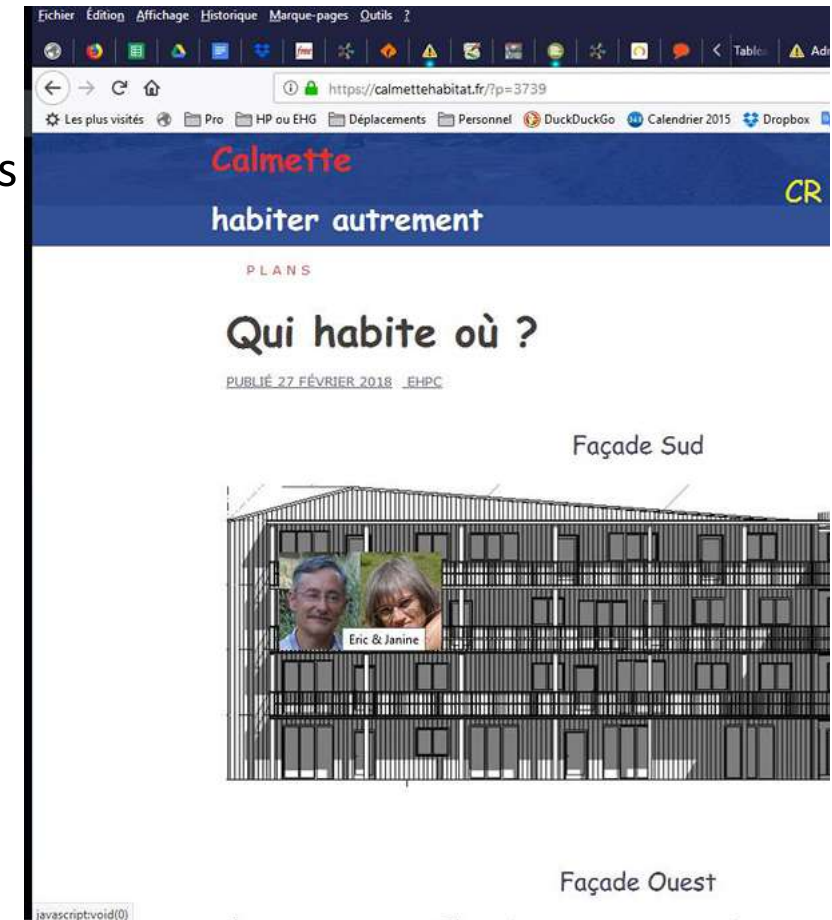
Se porter garant et soutenant

Action parallèle : Mise en place d'un nouveau site internet pérenne.fr

Besoins : Signature collective des contrats préliminaires avec les contrats à l'avance

Décision: Mr Lemasson souhaite que les solutions de financement soit trouvées pour le rendre possible

Encours: Procédure Entrée – Sortie pour l'élargissement du groupe



Binôme référent : Benoit et Catherine

Membres :Joel, Eric

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

Réalisations:

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

Echanges avec Mr Brochard

Besoins : Retour sur les volets roulants

Décision: *Mr Brochard souhaite une liste actualisée des besoins qui seront pris en compte qu'il soit ou pas de la première mouture du DCE*

Invitation de Mr Brochard à l'examen du DCE: vendredi 20/4 à 13h30

Reste à faire:

Modalités de suivi de chantier ?: *Réunion mensuelle le vendredi après-midi organisée par Mr Brochard etou Elodie Jamet pour faire le point sur l'avancement et les éventuels sujets qui concernent les futurs habitants avec une partie d'entre eux (représentants du GT bâti principalement)*



Binôme référent : Jean-René et Henri

Membres : Anne-Sophie, Joel

Soutien : Annick pour la partie juridique, Eric pour la partie finance

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

Examen des situations de financement problématiques et recherche de solution

Réalisations :

Etudes de plusieurs RC réalisés pour des projets d'habitat participatif

Adhésion à l'ARC (association des responsables de copropriété)

Besoins : Travail avec Pascal et le notaire pour envisager des modalités de copropriété cohérentes avec les capacités de financement du groupe

Information de Mr Lemasson: Pour lancer un projet, le niveau de garantie est de 30% des foyers. Pour lancer un chantier en général de 70% des foyers (soit 12 signatures)

Question à investiguer par ClmH: Est-il possible de signer les contrats de VEFA sans disposer d'un RC rédigé?

Encours:

- Examen des solutions permettant de faciliter l'accèsion des foyers les moins fortunés par solidarité interne voire externe



Acteurs et problématique actuelle ?



Les acteurs du projet

Co-maitrise d'ouvrage :

1. Clmh, OPH, porte toute la maitrise d'ouvrage opérationnelle
2. Edifides promoteur avec lequel une convention a été signée le ... porte actuellement 2 foyers dont les revenus sont au dessus du PLI accession

Les foyers habitants 14 sur 17 prévus *selon plusieurs statuts* :

1. 9 PSLA sur 11 prévus
2. 5 Accédants « libres » sur 6 prévus dont 3 au dessus du PLI Accession

Problématiques

- 1° 3 ou 4 PSLA en difficulté de financement ou refus du crédit foncier: *l'examen récent réalisé par le Crédit foncier (banque de ClmH) met en évidence des apports et capacités d'emprunt bancaire insuffisantes pour ces foyers*
- 2° Un foyer candidat « libre » pour le dernier grand logement (90m²) dépasse de ?... € le plafond 2018 du PLI
- 3° Il reste 3 logements vacants : *chantier débute fin mai 2018 pour livraison fin 2019*



Intentions réciproques

Les acteurs du projet

Maitrise d'ouvrage :

CImh, OPH, recherche des solutions au fur et à mesure qu'elle se présente

Les foyers habitants identifiés 14 sur 17 prévus :

1. 12 foyers intergénérationnels souhaitant faire preuve de solidarité
2. 1 jeune personne avec handicap (représenté occasionnellement par un membre de sa famille)
3. 1 nouveau foyer Accédant « libre » au dessus du PLI Accession

Contexte

A - Le choix de la copropriété : fait de longue date

- Demande de l'OPH de la rédaction du Règlement de Copropriété avant le début de chantier (fin mai 2018)

B – Contrat préliminaire :

- 2 PSLA signés avec prix TVA 5,5% sans garantie sur l'ensemble du logement (81%), des espaces communs (5%) et des Locaux mutualisés (LM =14%)
- Attente du projet de contrat préliminaire pour les Accédants libres

C – Collectivement les 14 foyers présents : Apportent 75% de leurs parts

D – Infos de CImH le 12/4 sur les blocages du crédit foncier pour 4 ou 5 foyers PSLA



Sujet : Accession > plafond PLI

Co-maitrise d'ouvrage :

CImh, et le Promoteur accepteraient-ils de faire un avenant à leur convention pour inclure un 3 ième foyer au dessus du PLI accession?

Alternative loi PINEL:

- Les OPH sont des établissements publics industriels et commerciaux (EPIC) régis directement par le CCH (article L.421-1 et suivants).
- Existe-t-il une règle ou un article qui empêcherait l'utilisation du dispositif Loi Pinel (exceptionnellement) pour intégrer un foyer qui dépasserait le plafond du PLI accession (et a l'intention d'habiter donc de ne pas activer la défiscalisation) ?

NON: Le Pinel est donc bien autorisé pour un OPH

Cf article R.443-34 du CCH qui encadre les ventes en accession sociale : prix de vente pour tous, plafonds de revenus « PLI accession » pour les acquéreurs personnes physiques à titre de résidence principale, obligation du « Pinel » pour les acquéreurs personnes physiques non occupants.

***Décision: Les partenaires envisagent ce dispositif pour la famille LEROY
Par exemple l'achat par leurs enfants pour répondre aux principes de la loi
(vérifier que les modalités sont compatibles)***



Sujet : Accession sociale & solidarité



Les foyers habitants :

souhaitent mettre en place un dispositif de solidarité permettant à tous les membres du groupe projet constitué depuis plus de 5 ans d'intégrer l'immeuble

Avis du notaire de ClmH :

- 18^{ième} lot pour les Locaux Mutualisés (LM)
- Définir des règles de répartition des charges spécifiques à ce lot (différentes des tantièmes des lots privés)

Décision:

Le groupe étudie avec le notaire et potentiellement un avocat (expert des formes juridiques dans l'Habitat Participatif) un portage différencié d'un lot qui rassemblerait les LM et permettrait d'en gérer plus facilement la destination. Clmh confirme si un 18^{ième} lot pourrait être cédé aux habitats concernés par son projet immobilier pour permettre une solidarité renforcée

Prochaine réunion des partenaires si possible avec Mr V. Robillard, notaire le vendredi 11 mai à 15h



Pascal Lanselle AMO - AMU
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

Membre des réseaux nationaux

