

EHPC Calmette

Bienvenue

Bilan RV Clmh et prochaines étapes

14 avril 2018

à la maison des solidarités (ARDES), 14000 Caen



Participants

(selon le blog au 12/2/18)

<http://calmette.eklablog.com/trombinoscope-p525905>

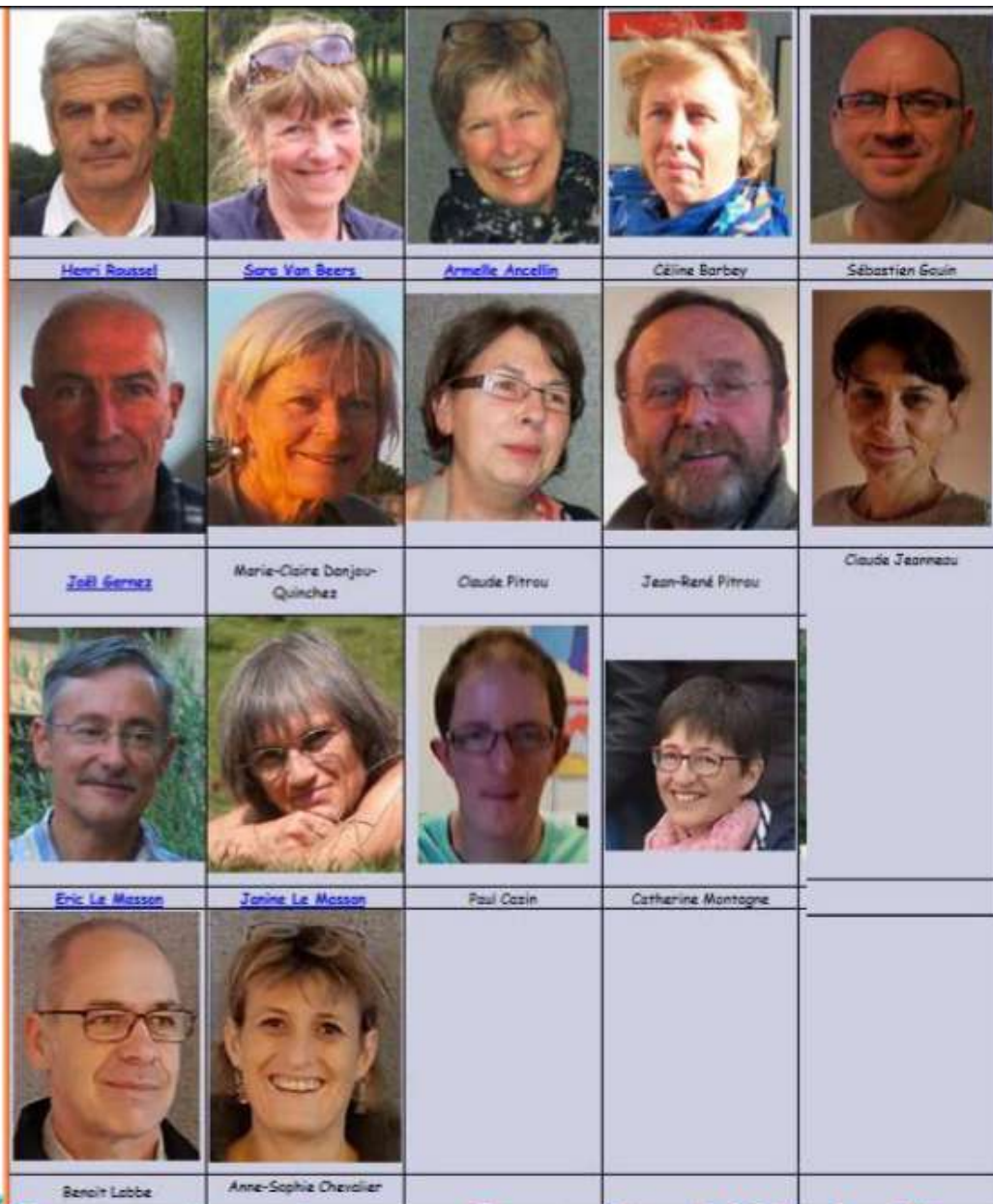
9 « foyers » représentés sur les 13 au sein du groupe

Nouveaux:

- Leroy

Les absents excusés:

- Paul ou son tuteur
- Jean-René et Claude
- Marie-Christine
- Claude le matin
- Benoit



Ordre du jour proposé



9h00 Accueil

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

10h00 CR du RV avec ClmH et questions réponses

11h15 Pause (10')

11h30 Restitution GT avec proposition de décision consentement (GPC)

12h45 Repas partagé

13h45 Temps corporel

14h00 Sujets prioritaires pour chaque GT

16h00 Planning des prochains pas d'ici le 3ième RV avec ClmH

16h30 Pause (10')

16h45 Restitution scrutation

17h00 Clôture

17h15 Départ de Pascal



Actualité des groupes thématiques (GT)



GT
Voisinage

GT
Gouvernance

Nouveau GT
Recrutement



Réunion
Plénière

GT
Bâti

GT
JuFi



Décisions suite RV ClmH d'hier



Mr Brochard et Mr F. Lemasson ont reçu les représentants du groupe accompagné de Pascal pour une 2^{ème} réunion d'échanges.

Si Mr Lemasson espérait disposer d'une ébauche de règlement intérieur, les 2 interlocuteurs ont reconnu que ce document qui régira la copropriété pendant de nombreuses années doit tenir compte des refus de financement du crédit foncier pour 4 ou 5 foyers PSLA. Le financement et le juridique ne peuvent être dissociés pour un groupe qui entend être solidaire dès maintenant.

Décisions:

- 1. Janine ou Eric font suivre l'affiche à Mr Lemasson et la charte du groupe validée demain.**
- 2. ClmH relaie sur son site internet celui d'EHPC et diffuse l'affiche des JPO**
- 3. Mr Lemasson accepte le principe d'une signature collective si les solutions de financement sont trouvées. Il partagera les informations du crédit foncier pour le rendre possible**
- 4. Mr Brochard attend une liste actualisée des besoins volets roulants pour en tenir compte**
- 5. Invitation de Mr Brochard à l'examen du DCE: vendredi 20/4 à 13h30 aux représentants EHPC**
- 6. Réunion mensuelle groupe suivi de chantier: le vendredi après-midi organisée par Mr Brochard**
- 7. Les partenaires envisagent le dispositif Pinel pour la famille LEROY**
- 8. Le groupe étudie avec le notaire et potentiellement un avocat (expert des formes juridiques dans l'Habitat Participatif) des formes de solidarité pour inclure tous ses membres**



Les rôles pour cette réunion



1. **Secrétaire** (relevé de décisions prises pas tous les échanges, archivage après validation) : Anne-Sophie puis Janine
2. **Gardien du temps** : Eric
3. **Scrutateur d'ambiance** ou d'émotions (amélioration) : Joel
4. **Script** (si j'ai besoin d'aide au tableau) : Catherine



Mission vue d'ensemble

mise en groupe thématique



1 - Diagnostic gouvernance auprès des parties prenantes

- ✓ Clarifier les besoins et les attentes concernant la vie dans le futur voisinage
 - Usages et gestion des espaces communs et leurs modalités (GT Bâti)
- ✓ Approfondir la gouvernance partagée. (GT Orga)
 - Renforcer pro-activement le partenariat avec ClmH. (au fil des RV)

2 - Co-élaboration des principes de gouvernance

- ✓ Une charte relationnelle interne EHPC (GT Voisinage)
 - Trame de règlement intérieur (R.I.) EHPC (GT voisinage)
 - Traiter le risque de conflits (cagnotte médiation, formation cercle restauratif)
 - *Convention partenariale ClmH au-delà du projet immobilier*

3 - « Formalisation » restitution et célébration

- Principes du Règlement de copropriété avec le notaire ClmH (GT JuFi)
- Ebaucher un RI (droits et devoirs de toutes les parties prenantes).



COLIBRIS

70
COLLECTIFS
LOCAUX



FILMS

Campagnes

AGENDA,
RESEAU

Relier

Inspirer

KAIZEN

CARTE DES
ACTEURS

L'UNIVERSITE
des Colibris

Soutenir

COLIBRIS
VERS UN NOUVEAU
PROJET DE SOCIÉTÉ



LE PROJET
OASIS

LA FABRIQUE
Des Colibris

LE PROJET OASIS



QU'EST-CE QU'UNE OASIS ?



AGRO-
ECOLOGIE



ECO-
CONSTRUCTION
ET SOBRIETE
ENERGETIQUE



GOVERNANCE
RESPECTUEUSE



MUTUALI-
SATION



ACCUEIL
ET
OUVERTURE
SUR LE
MONDE

<https://www.colibris-lemouvement.org/projets/projet-oasis/quest-ce-quune-oasis>

<https://www.colibris-lemouvement.org/projets/projet-oasis/carte-oasis> page suivante

Carte interactive des projets d'OASIS et d'HP



Il y a 523 fiche(s) correspondante(s) à vos filtres .



TYPE D'OASIS

- Oasis de vie / Habitat Participatif (401)
- Oasis ressources (120)
- Autre (5)

ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

STATUT JURIDIQUE

RÉALISATIONS ÉCOLOGIQUES

STAGES ET FORMATIONS

ESPACES COMMUNS

Validation de la charte



La proposition du GT voisinage est relue attentivement, complétée et validée en plénière

Ce document d'une page comporte 4 parties:

1. Vie individuelle et collective
2. Solidarité concrète et intergénérationnelle et la convivialité
3. Citoyenneté
4. Écologie

La cohérence avec le mouvement des Oasis et Colibris est confirmée. Henri prendra contact avec le groupe local Colibris s'il existe. Pascal relaiera au besoin

Le document sera diffusé à Clmh. Il sera évolutif et sera mentionné dans le règlement intérieur pour un texte fondateur



Réflexions Jufi



1° Les capacités de financement de chaque foyer à valider auprès des banques

(suggestion: définir une présentation du projet voire le contact avec une personne ressource du groupe)

2° les options de financement à creuser au delà des banques:

- Cercle familial
- Cercle relationnel
- Cercle citoyen (SCIC Oasis, prêteurs solidaires locaux)

3° Les modalités de solidarité financière interne

- Prêts individuels ou collectifs, éventuellement notariés



Support Juridique



Thierry Poulichot

Etude possible avec réponse juridique

sous le mode journaliste juridique avec réalisation d'un article (pas de secret)

Avec du OFF, droit de relecture et suggestion sur des remarques sensibles

SUJET : Intégration d'un lot supplémentaire pour financer immédiatement et gérer équitablement les Locaux Mutualisés (pour les foyers qui ne parviennent à financer l'ensemble de leur lot privatif et communs obligatoires)

Paiement du déplacement

Dispo pour se déplacer soit le 4 ou 5 mai

Conseil scientifique qui validera avant publication

Echange téléphonique préalable le 19 ou 20 avril avec GT JuFi

Action Pascal : voir si peu être doublé d'un RV avec le notaire



Support Juridique

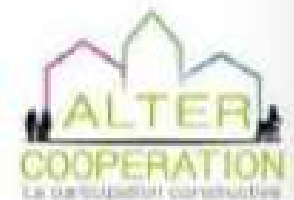


Suite à notre conversation d'hier, je te confirme que je suis susceptible de me déplacer pour rencontrer un groupe d'habitants sur Caen; mais uniquement en tant que dirigeant de l'IGCHF et à titre de chroniqueur des Annales des loyers. Les billets me seront adressés préalablement pour ma venue vers le 04 ou 05 mai. Un entretien téléphonique est possible vers les 19 ou 20 avril. La mention de mon déplacement (sans indication du nom du groupe) sera intégrée dans la RFCP (revue en ligne que je dirige). Je suis libre du contenu de l'article qui sera soumis aux Annales des loyers mais toute mention du groupe ou de ses traits ne pourra être validée qu'avec son accord. Je n'exige aucun honoraire mais la question que je traiterai est limitée à celle qui m'a été présentée (le lot spécifique d'attente pour les communs facultatifs).

Je rappelle qu'en tant qu'auteur, je suis sous le regard d'éditeurs qui, eux-mêmes, sont sous le regard d'acheteurs de livres qui, eux-mêmes, dépendent d'auteurs pour produire les livres qu'ils attendent. Pour avoir de l'influence sur moi, il faut avoir de l'influence sur mon éditeur et donc s'abonner à sa revue (même si, dans un premier temps, on n'est qu'un parmi des centaines d'abonnés très peu participatifs, mais c'est justement sur ce point qu'il faut agir...).



Options à étudier pour choisir la meilleure



Option 1 : Constitution d'un 18eme lot pour toutes les parties mutualisées en les soumettant à des règles de gestion spécifiques. Avec l'intervention d'un géomètre.

Option 2 : Forme de solidarité individuelle

- Les prêteurs solidaires soutiennent les foyers moins fortunés individuellement (prêts notariés ou prêts sous seing privé. Ex Anagram)

~~Option 3 écartée semble impossible pour l'OPH : Constitution d'un 18^{ième} lot + d'une entité spécifique pour les Locaux Mutualisés des foyers Accession libre (AL = non PSLA) et les 3 PSLA qui ne seraient pas en mesure de financer leur quote-part) pour faciliter le soutien de prêteurs solidaires individuels ou de la SCIC Oasis~~

~~Option 4 : autre entité juridique plus appropriée ?~~

~~Option 5 : la possibilité en solution de repli une location sociale ?~~

Action: Pascal tel et organise la rencontre avec le notaire Maître Robillard pour étudier les options 1 et 2



Principes des tantièmes

si pas de 18^{ème} lot

Lot	FOYER	SURFACE HABITABLE	calcul selon formule EHPC		Communs ensemble	Tantièmes Std	Tantièmes EHPC ?
			Locaux Communs	Locaux Mutualisés			
		1067,25	60,82	185,05	245,87	1000,0	1000,0
1	B. LABBE	59,78	3,49	10,625	14,12	56,0	56,3
2	A. ANCELLIN	50,65	3,23	9,834	13,07	47,5	48,5
3	C. BARBEY	69,63	3,77	11,479	15,25	65,2	64,6
4	P. CAZIN	34,81	2,78	8,460	11,24	32,6	35,1
5	E. et J. LE MASSON	90,48	4,37	13,287	17,65	84,8	82,3
6	libre	66,71	3,69	11,226	14,92	62,5	62,2
7	A.S. CHEVALIER	66,23	3,68	11,184	14,86	62,1	61,8
8	S. VAN BEERS	55,71	3,38	10,272	13,65	52,2	52,8
9	libre	63,58	3,60	10,955	14,56	59,6	59,5
16	H. ROUSSEL	37,27	2,85	8,674	11,52	34,9	37,2
17	C. MONTAGNE	49,38	3,20	9,724	12,92	46,3	47,4
TOTAL PSLA		644,23	38,03	115,720	153,75		
valeur au m ² TTC TVA 5,5%		2 355,83 €					
10	B. LEROY	90,30	4,36	13,271	17,63	84,6	82,2
11	libre	60,76	3,52	10,710	14,23	56,9	57,1
12	M-C. DANJOU QUINCH	80,19	4,07	12,395	16,47	75,1	73,6
13	J. GERNEZ	49,37	3,20	9,723	12,92	46,3	47,4
14	C. JEANNEAU	60,83	3,52	10,716	14,24	57,0	57,2
15	C. & J-R.PITROU	81,57	4,11	12,514	16,63	76,4	74,8
TOTAL ACCESSION		423,02	22,79	69,330	92,12		
valeur au m ² TTC TVA 20%		2 740,65 €					
GLOBAL		1067,25	60,82	185,05	245,87	1000,0	1000,0
			245,87				

A valider / Notaire



Prochains petits pas



- Joel et Eric préparent et partagent semaine du 16/4 un dossier de présentation du projet en incluant les éléments institutionnels (délibération mairie, MOA Clmh, planning chantier, budget ClmH, apports cumulés, photo et plans d'architecte par niveau + ajout d'une check liste des documents à préparer pour chaque foyer (cf guide de l'autopromotion p 134)
- Les foyers prennent RV si possible ensemble avec leurs banques respectives la semaine du 21/4 pour présenter leur demande de prêts individuels (un 2^{ème} RV possible auprès du Crédit Mutuel pourrait être organisé pour regrouper tous les prêts individuels dans la même banque)
- Les GT poursuivent leurs actions en veillant à rendre visible sur le blog leur date de réunion ou conférence et leurs documents partagés



Planning

Actions: Au plus tard		Qui	15-avr	21-avr	28-avr	03-mai	04-mai	11-mai	31-mai
1	Dossier présentation projet ehpc dmh Préparation des rv banques	Joël + Eric chacun des foyers concernés	■				venue T. Poulichot ?	réunion dmh	Début chantier
2	RV banques CimH pour Cr Foncier (Conditions, Tx?) CR Mutuel LBPostale La Nef Sc Générale Cr Coopératif Bred Cr Agricole <i>CR Mutuel + consolidation</i>	Joel avec F. Lemaison Claude Joel (Sara Henri) Eric (Claude) Paul Armelie Céline Sébastien Bernard Joel & Eric pour tt ehpc	■		■				
3	Intégration au mouvement Oasis rendre visible carte hab. participatifs contacts locaux SOC OASIS: information + inscription	? Henri Pascal	■	■	■				
4	Principes copro Tel avec Maître Robillard Tel T. Poulichot (avocat journaliste) suivi dossier	Pascal Pascal GT JUPI	■			■			
5	Rencontres Nouveaux candidats Rencontre fam Cazin	GT Recrutement Henri + Sara + Bernard	■						
6	Dossier intégration famille Leroy Quid du dispositif Pinel ? Les enfants sont-ils sous les plafonds PLU ? Achat en indivision ?	GT JUPI Pascal Bernard et Eric Bernard et Notaire	■		■				



Prochaines dates

et pilote coordinateur



- Dimanche 15 avril rencontre nouveaux candidats (GT recrutement)
- Samedi 26 avril Journée Porte ouverte Calmette (Henri + GT Voisinage)
- Dimanche 29 avril 18h-20h Réunion Calmette (réfèrent des GT)
- Vendredi 4 mai T Poulichot + Notaire (Pascal + GT JuFi)
- Samedi 5 mai Formation P. Lanselle (*dernière journée...*)
- Vendredi 11 mai CLMH principes du R. copro (GT JuFi + Sébastien)



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

