

EHPC Calmette

Bienvenue

Bilan RV Notaire +Clmh et Principes Copro

5 mai 2018

à la maison des solidarités (ARDES), 14000 Caen



Participants

(sur site au 4/5/18)

https://calmettehabitat.fr/?page_id=3154

+ Nouveau foyer

11 « foyers » représentés sur les 15 au sein du groupe dont ponctuellement:

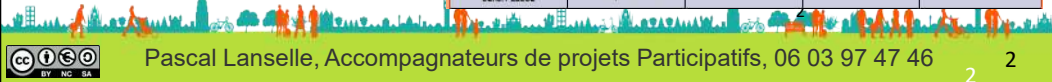
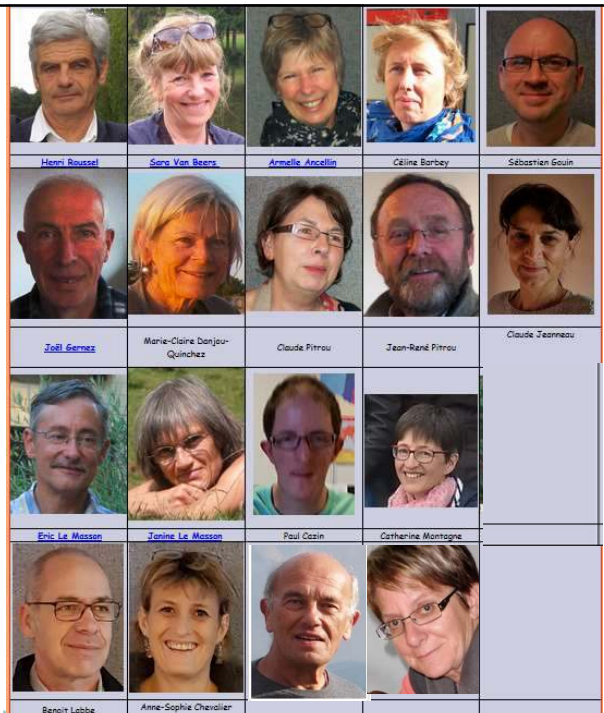
- Joel

Nouvelle:

- Paulette Dieulafait

Les absents excusés:

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



Ordre du jour proposé



9h00 Accueil

9h15 Ouverture, ordre du jour et rôles, Suivi des décisions précédentes, actualités 1' à 5' / GT

10h00 Restitution du RV Notaire - ClmH + Décisions

11h15 Pause (10')

11h30 Proposition de décision consentement (GPC) des GT

12h45 Repas partagé

14h00 Suite des sujets prioritaires par GT

15h30 Planning des prochains pas d'ici le 11 mai 3ième RV avec ClmH

16h30 Restitution scrutation

16h30 Clôture

16h45 Bilan mission Pascal

17h00 Départ de Pascal



Les rôles pour cette réunion facilitée par Pascal



1. **Secrétaire** (relevé de décisions prises pas tous les échanges, archivage après validation) : Janine + Henri pour relevé
2. **Gardien du temps** : Claude J.
3. **Scrutateur d'ambiance** ou d'émotions (amélioration) : Sara
4. **Script** (si j'ai besoin d'aide au tableau) : Pascal



Actualité des groupes thématiques (GT)



GT
Voisinage

GT
Gouvernance

Nouveau GT
Recrutement



Réunion
Plénière

GT
Bâti

GT
JuFi



Suivi des décisions du RV CImH du 13 avril 2018



1. **Janine ou Eric font suivre l'affiche à Mr Lemasson et la charte du groupe validée demain. Fait**
2. **CImH relaie sur son site internet celui d'EHPC et diffuse l'affiche des JPO. Fait. Pérenniser un lien ?**
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. Fait. Envisager une dernière signature collective si CImh ne parvient pas à mettre en place l'intention dans les délais**
4. **Mr Brochard attend une liste actualisée des besoins volets roulants pour en tenir compte. Option foyers directs ou Rdc. Eric actualise les besoins, demande les prix. Les foyers valident ou pas à CImh**
5. **Invitation de Mr Brochard à l'examen du DCE: vendredi 20/4 à 13h30. Parfait.**
6. **Réunion mensuelle groupe suivi de chantier: le vendredi après-midi organisée par Mr Brochard. Principe validé par le groupement retenu pour l'opération**
7. **Les partenaires envisagent le dispositif Pinel pour la famille LEROY. Plus nécessaire. Revenus 2017 sous les plafonds PLI**
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. Fait le 4/5/18**



Petits pas envisagés le 14/4



- ✓ 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) *Fait*
- ✓ 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) *Fait, La Bred exprime son intérêt dans la perspective de récupérer tous les comptes*
- Les GT poursuivent leurs actions en veillant à rendre visible sur le blog leur date de réunion ou conférence et leurs documents partagés *Fait et à pérenniser*
- Adhésion au mouvement Colibris et à la dynamique des Oasis (inscription sur la carte des oasis . Henri se rapproche d'un éventuel groupe local, invite à la journée du 26/4?, Pascal se renseigne sur les modalités de soutien financier *Fait*



Bilan RV du 4 mai 2018 avec M Robillard (Notaire) et Mr Brochard & Mme Garcia (dir. Juridique ClmH)



Confirmations obtenues d'Eric, Henri, Jean-René, Sébastien, Joel et Pascal

- **La clé de répartition EHPC définira les futurs tantièmes** de la copropriété pour le financement et la maintenance des quotes-parts de parties communes.
- La copropriété ne distingue généralement pas les parties communes **obligatoires** des espaces **mutualisés**, **toutefois une gestion différenciée peut s'envisager** si elle est inscrite dans le RC voire dans l'EDD en cas de lots « privatifs » distincts.
- **La destination « habitat participatif »** et celles des « équipements de la vie sociale » mutualisés dans le RC pérennisent le projet participatif.
- **Si ces équipements sont distincts**, une évolution ultérieure est facilitée
- **Des modalités de fonctionnement adaptées (+souples et évolutives) sont spécifiables dans un règlement intérieur** (révisable par l'AG du syndicat ou de l'organisme gestionnaire selon l'option de gestion retenue *cf suite*).
- **Une répartition des couts à l'usage devra être validée le géomètre**
- **Le conseil syndical coopératif est à spécifier dans le RC** pour être activable.
- **Financements solidaires** entre particuliers par « reconnaissance de dettes » (hors RC), notariée sont exécutoires, avec hypothèque ou pas.

Action : Faire suivre au géomètre et au notaire les règles d'usage avant le 11/5



Bilan RV du 4 mai 2018 avec M Robillard (suite)



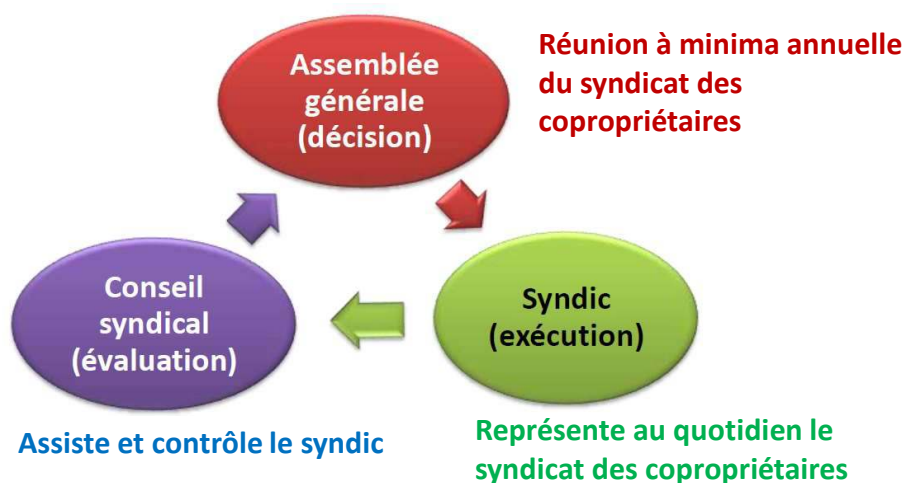
Deux possibilités pour gérer avec plus de souplesse les « équipements de vie social » mutualisés:

- a) **Soit, sans lot supplémentaire, le syndicat de copropriétaire délègue la gestion de toutes les parties communes** à l'association EHPC (avec résidents et éventuels locataires associés) avec son règlement intérieur
 - Une convention de gestion stipulera les droits et les devoirs réciproques (syndicat versus asso) cf MasCobado
 - Si un copropriétaire venait à ne pas adhérer à l'association, il serait tenu de financer sa quote-part aux tantièmes
- b) **Soit chaque espace mutualisé avec sa destination constitue un lot « privatif » possédé en indivision par tous les copropriétaires** (pour respecter la contrainte du bailleur de ne vendre qu'à des particuliers, pas au syndicat des copropriétaires qui dispose d'une personne morale)
 - Une convention d'indivision serait associée pour compenser la nature précaire, révocable et inorganisée d'une indivision (pour 5 ans tacitement renouvelable)
 - Cette 2^{ème} option facilite une évolution ultérieure (plus simple et économique; possible de spécifier que la cession requiert l'unanimité)
 - Chaque lot disposerait de son Règlement Intérieur spécifique pour assouplir

Action : Informer géomètre, notaire et ClmH de l'option retenue et les points à clarifier



Les 3 instances obligatoires d'une copropriété



Le syndic gère la copropriété au nom du syndicat de copropriétaires



1. la **gestion financière**. Le syndic reçoit de l'argent des copropriétaires pour pouvoir payer ensuite les fournisseurs et les prestataires. Il tient la comptabilité du syndicat et suit un budget prévisionnel tout au long de l'année et prépare celui de l'année suivante.
2. la **gestion administrative**. Le temps fort, c'est la préparation et la tenue des assemblées générales (annuelle ou complémentaires), auxquelles participent tous les copropriétaires et qui constituent l'évènement essentiel de la vie de syndic car c'est le moment du bilan de la gestion et de l'élaboration de la feuille de route pour l'année à venir.
3. La **gestion technique** du bâtiment : de l'entretien courant (gestion des contrats d'entretien, des équipements, des consommables, etc.) au suivi des travaux (de la mise en concurrence des devis à la réception des travaux). Il doit également gérer certaines situations particulières, ponctuelles dans la vie d'une copropriété :
 - traiter les départs et les arrivées de nouveaux copropriétaires (les mutations) ;
 - gérer les sinistres dans lesquels la copropriété peut éventuellement être impliquée (de sa responsabilité ou de celle d'un tiers) ;
 - traiter des situations contentieuses (envers des copropriétaires ou des tiers extérieurs au syndicat) ;



3 types de syndic pour exécuter les décisions du syndicat des copropriétaires



1. Le syndic de copropriété **professionnel** (rémunéré)
2. Le syndic de copropriété **bénévole** (non rémunéré, parfois indemnisé)
3. Le syndic de copropriété **coopératif** (ni rémunéré, ni indemnisé)

NB: Les syndics sont aidés par le conseil syndical et peuvent aussi se faire assister par des prestataires externes à minima un expert comptable

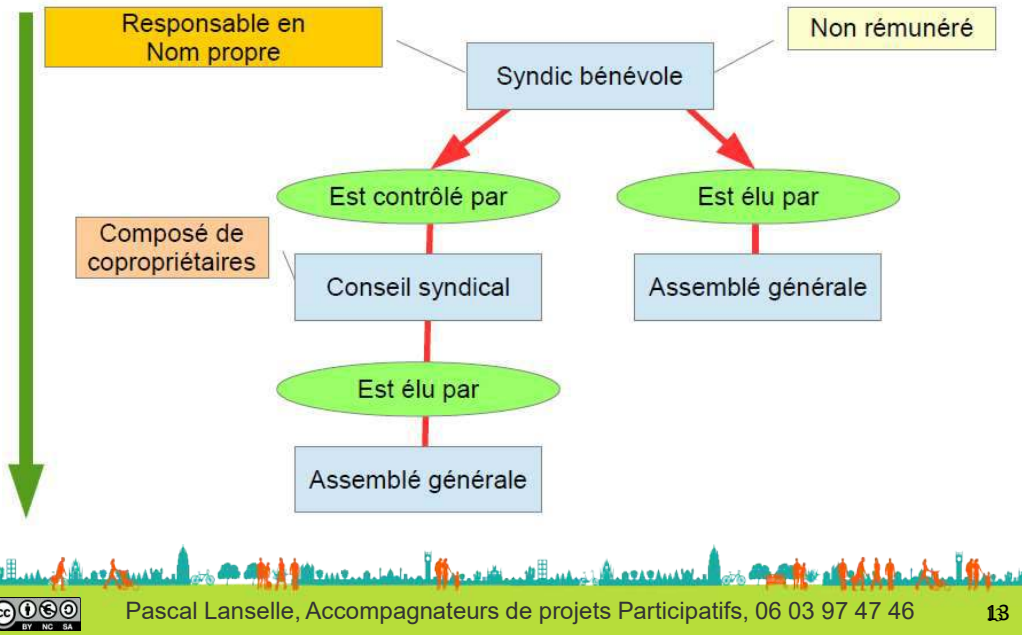
Pour des raisons de rapport qualité / prix et de

Le mode de gestion non professionnelle a pris de plus en plus d'ampleur :

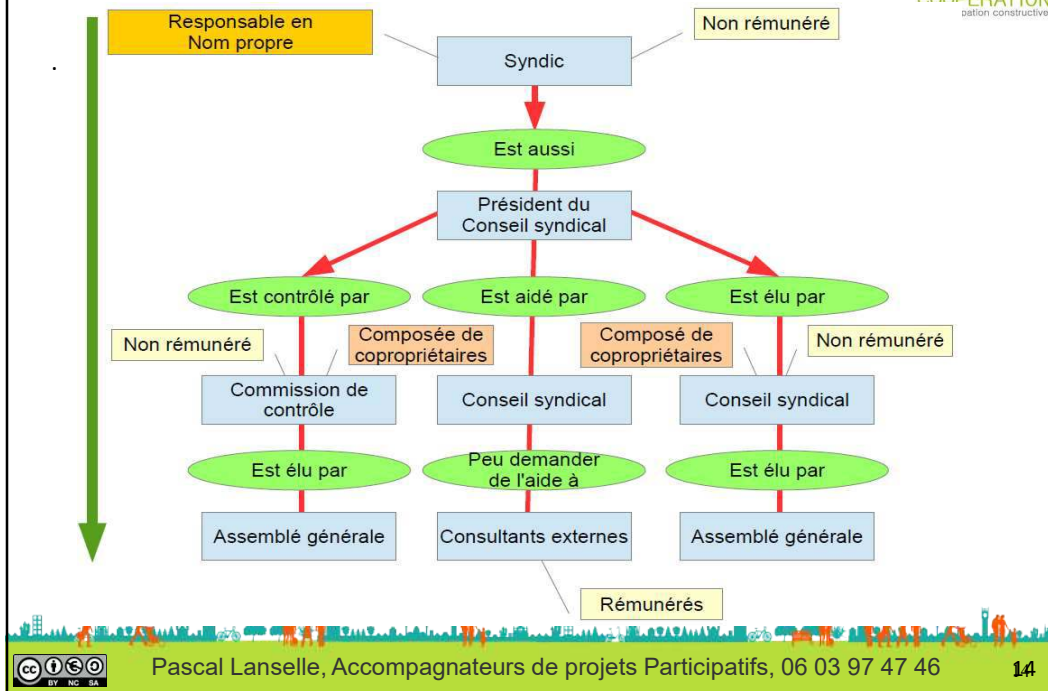
- En 2005, on estimait que 5 % des copropriétés étaient gérées par des «syndics bénévoles».
- En 2012, l'INSEE annonçait le chiffre de 11 %, c'est-à-dire environ 850 000 copropriétés.
- En 2015, on approche les 15 %, soit environ 1,2 millions de copropriétés !



Le syndic « bénévole »



Le syndic « Coopératif »



Le choix du syndic bénévole ou coopératif ?



Des copropriétaires disposant de 3 qualités:

1. Motivation
2. Organisation
3. Disponibilité

Plus concrètement, un syndic bénévole ou coopératif doit :

- assimiler les techniques de la gestion de la copropriété et les bases de la comptabilité
- posséder un minimum de savoir-faire informatique ;
- être à l'écoute et attentif au bon fonctionnement de la copropriété ;
- être diplomate et travailler dans l'intérêt commun des copropriétaires ;
- enfin, être dynamique et faire preuve d'initiative dans le cadre de ses fonctions.

Il peut être accompagné par des professionnels et des associations comme l'ARC qui offre aussi des formations (y compris localement) <https://arc-copro.fr/arc-unarc>

NB: Les copropriétaires membres du conseil syndical devront de toute manière acquérir ces compétences



A voir la convention de gestion Association – Syndicat de MasCobado



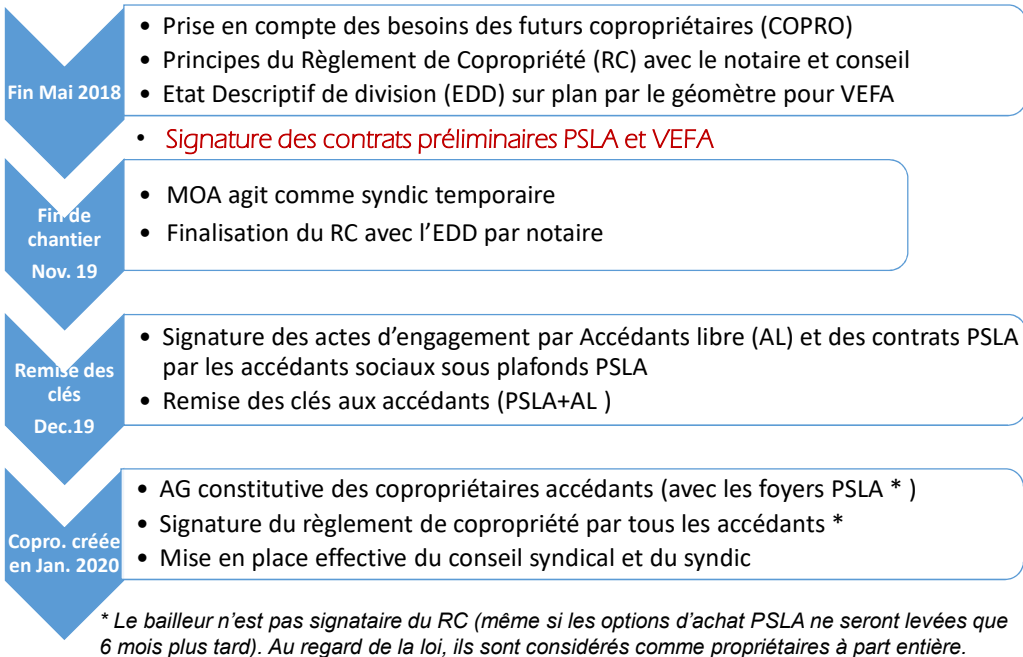
Droits et obligations de l'association prestataire du syndicat
(gestion et gouvernance de l'ensemble des espaces communs) :

- Les dépenses relatives aux espaces communs obligatoires sont remboursées sur justificatifs par le syndic aux tantièmes
- Les charges d'usage relatives aux espaces mutualisés choisis sont financées par l'association prestataires



Séquence habituelle de création de la Copropriété

Le notaire confirme que le RC définitif n'est pas obligatoire à la signature des contrats préliminaires sauf accord contractuel du bailleur avec son co-maitre d'ouvrage



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

Diagnostic OASIS pour dépôt de demande de financement



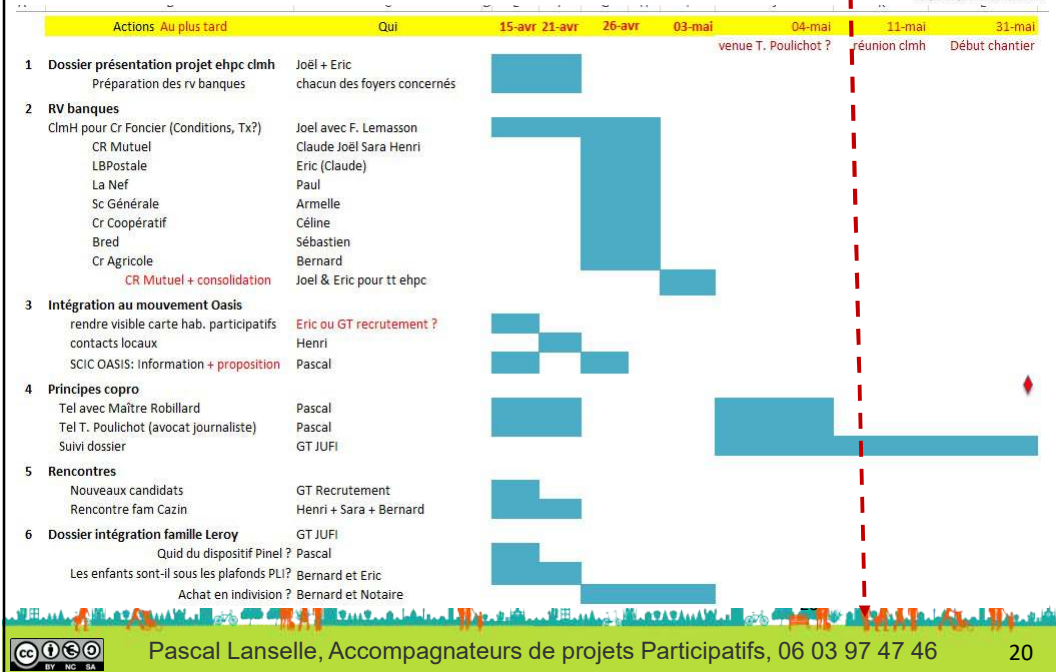
Souhaitez-vous demander un prêt solidaire à la SCIC Oasis? **Non**

- La seule situation financière non résolue à cet instant est celle d'Armelle.
- Des solutions internes évoquées avec le notaire doivent suffire
- Avec 15 sur 17 logements financés l'ordre de service de ClmH sera fait et le chantier démarrera début juin

NB: Si cela s'avérait utile pour les 2 derniers appartements à affecter:

1. Besoin de diagnostic Compagnon (Pascal peut faire)
2. Remplir et envoyer un dossier (Pascal peut aider)

Suivi du planning prévisionnel



Les principes d'usage des « Equipements de vie sociale » mutualisés à inscrire dans les règlements intérieurs (RI)



Option a : les espaces indivisibles du syndicat de copropriété avec un RI

Option b : Chaque lot d'équipement de la vie sociale à son RI spécifique

- 1) Grande salle et cuisine (Claude P., Céline, Paulette)
- 2) Chambre d'amis et salle de bain (Henri, ClaudeJ., Marie-T)
- 3) Atelier de bricolage (Janine, Sébastien, Bernard)
- 4) Lingerie – Buanderie (Jean-René, Eric, Sara)
- 5) Espace de stockage
- 6) Potager et jardin
- 7) Local à vélos

Remue-méninge en petit groupe

Décision : A formaliser par petit groupe et synthétiser pour faire suivre au géomètre pour préparer la réunion du 11/5 et valider la légalité et l'articulation avec le RC



Premiers principes d'usage des « Equipements de vie sociale » (A affiner et valider le 12/5)



| Début de synthèse de la répartition des charges de fonctionnement ou d'usages (Pascal) | Atelier de bricolage | Buanderie - Lingerie | Chambre d'amis et Sdb - WC (salle commune) | La salle commune + Sdb-WC |
|--|---------------------------|----------------------------------|--|---------------------------|
| Rappel: Investissement immobilier | Tantième EHPC officiel | Tantième EHPC officiel | Tantième EHPC officiel | Tantième EHPC officiel |
| Equipement initial | Arbitrage par un référent | Arbitrage par un(e) référent(e). | Proposition GT voisinage | Proposition GT voisinage |
| Electricité et eau | Tantième personnalisé (1) | Nb d'usages | Tantième personnalisé | Tantième personnalisé |
| Consommables communs | | | ? | ? |
| Consommables privés | | Produis spécifiques | Usagers ou son hôte | Usagers ou locataires |
| Renouvellement des équipements | ? | ? | ? | ? |

(1) exception possible en cas de non usage

| Pistes à explorer pour aménager et gérer | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Aménagement intérieur | GT Bâti | Claude + GT Bâti | Claude + GT Bâti | Claude + GT Bâti |
| Maintenance | GT Bâti | | | |
| Remplacement | GT JuFi | | | |
| Rangement et Ménage | Référent par rotation | Référent par rotation | Référent par rotation | Référent par rotation |



Appropriation et questionnement sur l'option b: un lot d'équipement de la vie sociale par espace mutualisé



- Une réflexion sur l'option vers laquelle tend le groupe serait utile pour préparer le RV du 11/5 et faciliter une validation collective
- Quelle articulation Règlement de Copropriété – Règlements intérieurs (lots privatifs – Convention(s) d'indivision
- Impact éventuel sur le Règlement intérieur de l'association EHPC (ouverte à des tiers)
- Formulation des destinations possibles par lot
- Modalités d'évolution de la destination ou la cession d'un lot à l'unanimité

*Suggestion : Sujet pour GT JuFi et GT Voisinage
A partir des éléments produits par la réflexion en petits groupes du 5/5/18*



Préparation de la réunion du 11 mai avec toutes les parties prenantes



Interne EHPC :

- Lister des points prioritaires et secondaires pour vous.
- Préciser qui fait quoi et dans quels délais d'ici là

Pendant la réunion qui intervient sur quoi? :

- ..

Suite et prochaines dates:

- Dernières visites de banque
- Dernières signatures et célébration
- Planning du chantier et premières réunions de suivi avec Constructeur / MOE et CLMH



Prochaines dates et pilote coordinateur



- Dimanche 6 mai 19h plénière
- Vendredi 11 mai CLMH principes du R. copro (GT JuFi + Sébastien)
- *Présence de Pascal à valider avec Joël (intervention supplémentaire)*



Pilotage collectif



Point de vigilance soulevé par Pascal pour pérenniser un bon fonctionnement collectif au-delà des bonnes pratiques d'organisation de réunions que vous avez intégré au fil de l'accompagnement

Problématiques :

- Des sujets à traiter ou suivre sans accompagnateur
- Bon usage de la ressource limitée du « temps collectif »
- Coordination partagée (pas seulement par une ou personnes)
- Appropriation anticipée du fonctionnement en syndic coopératif

Suggestions pour favoriser le travail en groupe thématique (GT) et la vigilance collective :

- A minima un temps dans les plénières pour définir les sujets à traiter
- + des temps spécifiques aux référents de GT pour favoriser l'identification des sujets à

A décider prochaine réunion et mettre en place



Bilan de mission Pascal



Volet Gouvernance collective :

- Gestion par consentement (GPC)
- Charte validée et intentions pour le voisinage explicitées (reste à concrétiser en poursuivant le travail initié cf le fichier XL)
- Organisation en GT et modalités de fonctionnement autonome

Volet Relations partenariales :

- Rééquilibrage avec l'organisme HLM et prise en compte de la notion de groupe (versus individus)
- Dialogue avec le notaire, l'avocat, (bientôt avec le géomètre)
- Modalités de collaboration avec ClmH avant, pendant et après le chantier

Volet juridique et financier :

- Principes d'une copropriété participative avec Règlement de Copropriété qui intègre des destinations spécifiques et la clé de répartition EHPC + un Règlement Intérieur pour une répartition des charges d'usage plus souple
- Pistes de financements solidaires internes (reconnaissance de dette notariée) et externes (SCIC Oasis) possibles (tous les foyers sont confirmés par ClmH) dans le délai de fin mai



Merci pour votre participation



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

