



## BILAN DE MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DE L'ASSOCIATION EHPC SOUTENUE PAR LA FONDATION DE FRANCE

Structure : Coopaname /Alter-Coopération PL09, 3-7 rue A. Marquet 75020 Paris  
 Scop-SA à capital variable - Siret : 448 762 526 00029 - APE : 7022Z  
 N° Intracom : FR49 448 762 526 - Tel 01 43 71 82 69 accueil

Intervenant : Pascal Lanselle - 180 sente de Fay, 60410 Saintines  
 Tel 09 72 40 90 49 - Email : [alter.cooperation@gmail.com](mailto:alter.cooperation@gmail.com)

### PREAMBULE

Ce document retrace le déroulement de la mission d'accompagnement tel que l'accompagnateur et le président de l'association EHPC Calmette l'ont perçu. Il restitue le diagnostic, les priorités traitées par le groupe et solutions élaborées avec le partenaire Caen la Mer Habitat (ClmH) par le soutien de messieurs F. Lemasson et D. Brochard et les prestataires en particulier le notaire maître Robillard. Il est à noter qu'il s'agit de la première opération d'habitat participatif de l'office public et qu'il a fallu mettre en place une co-maîtrise d'ouvrage (MOA) avec un promoteur Edifides pour porter 2 foyers dont les revenus dépassaient les plafonds du logement social.

La participation aux 6 ateliers et aux 3 rencontres partenariales a été soutenue et large (entre 9 et 13 foyers présents sur les 14 puis 15 concernés)

Tout en restant centrée sur les intentions premières, la mission s'est ajustée aux réalités par un pilotage dynamique avec l'ensemble des candidats habitants présents.

Priorité a été donnée aux moyens d'assurer à tous les foyers présents une validation de leur capacité de financement et aux principes régissant la future copropriété dans le délai requis par CLMH. L'opérateur demandant la signature du règlement de copropriété avant le début de chantier prévu le 5 juin.2018, les règlements intérieurs ont été abordés pour être traités de manière autonome par l'association ultérieurement.

Le contexte et les grèves SNCF ont fait passer la durée de mission de 4 à 6 mois.

## SOMMAIRE

### Table des matières

<b>Préambule</b>	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>Déroulement de La mission</b>	<b>3</b>
<b>1° Période de diagnostic et de formation</b>	<b>3</b>
Clarification des besoins des futurs habitants vis à vis de Caen la mer Habitat	3
Clarification des besoins de Caen la mer Habitat envers le groupe :	3
Quel voisinage ?	4
Quelle gouvernance collective ?	4
<b>2° Les problématiques prioritaires et premières solutions</b>	<b>4</b>
La gouvernance collective	4
L'équilibre entre les partenaires	5
Les blocages financiers	5
Le contrat de réservation	5
Le règlement de copropriété	5
<b>3° Co-élaboration des solutions (par les parties concernées)</b>	<b>6</b>
La charte de voisinage (les membres d'EHPC)	6
Les principes du règlement de copropriété (EHPC, ClmH, Notaire et géomètre)	6
La solidarité financière (EHPC, Notaire)	7
<b>Conclusion</b>	<b>8</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>9</b>
<b>Livrables</b>	<b>9</b>

## DEROULEMENT DE LA MISSION

Nous avons réalisées en présentiel 6 journées entières d'accompagnement et de formation avec le groupe Calmette et trois rencontres partenariales aux dates suivantes :

Journée d'accompagnement groupe	Rencontres partenariales (CLMH, notaire)	
○ 16 décembre 2017;	○ 21 décembre 2017;	
○ 10 février 2018;	<i>Approfondissement de la gouvernance collective et des sujets techniques par le groupe, avant d'aborder les pistes de solutions les plus appropriées avec les professionnels concernés, pour une mise en œuvre consentie.</i>	
○ 24 février 2018;		
○ 24 mars 2018		
○ 14 avril 2018		○ 13 avril 2018
○ 5 mai 2018		○ 4 mai 2018

Après une rencontre de diagnostic avec le DGA Mr F. Lemasson et le directeur de la promotion du MOA Mr D. Brochard, l'accompagnateur a mené tout au long de sa mission de nombreux entretiens avec les membres du groupe, les référents des GT (groupes thématiques) mis en place, des spécialistes (juristes, 2 notaires) et des praticiens pour explorer les options compatibles avec le projet de copropriété.

## 1<sup>o</sup> PERIODE DE DIAGNOSTIC ET DE FORMATION

### Clarification des besoins des futurs habitants vis à vis de Caen la mer Habitat

- La première rencontre avec le groupe de candidats habitants a permis de confirmer l'importance d'un rééquilibrage dans le pilotage du projet, jusqu'alors centré, par l'organisme hlm, sur les aspects techniques :
  - Information à CLMH du besoin du groupe d'approfondir son projet de voisinage et ses modalités de gouvernance pour définir sa gestion de la future copropriété
  - Exploration des solutions qui permettent à tous les foyers engagés actuellement dans le projet de devenir habitants.
  - Anticipation des sujets techniques soumis au groupe pour avoir le temps de les traiter de manière satisfaisante
- Réflexion sur les besoins et attentes réciproques en matière de partenariat pour les prochaines étapes :
  - D'ici au début de la phase chantier
  - Du chantier à la livraison – Emménagement - réception
  - De la réception à la levée des options PSLA
  - Durant la phase autonome

### Clarification des besoins de Caen la mer Habitat envers le groupe :

- Disposer de 12 dossiers accédants (70% des 17 lots) financés requis pour lancer le chantier (annoncé le 13 avril)
- Sécuriser le démarrage du chantier début juin pour obtenir la subvention DEFIBAT de 80 k€ faute de quoi les prix de vente devraient être augmentés d'autant.

- Avoir validé le règlement de copropriété avant cette date (un prérequis à priori pour la co-maitrise d'ouvrage avec le promoteur sollicité pour les 2 foyers dépassant les plafonds du logement social accession.

### Quel voisinage ?

- A partir d'un exercice sur les compétences et les appétences de chacun des membres du groupe, plusieurs pistes d'actions de « vivre en voisinage » ont été identifiées. L'expérimentation pourrait être programmée lors d'une fin de semaine ou durant les vacances (jeux, exercices d'interconnaissance, fêtes, musique, cuisine, chantier participatif (petits travaux, les autres, Jardinage, achat groupés, déménagements, ...))  
Tableau XL remis pour mise en œuvre à partir de juin 2018.
- Le souhait de constituer un fonds solidaire pour soutenir les foyers qui pourraient rencontrer des difficultés de financement.

### Quelle gouvernance collective ?

- La pratique d'outils de gouvernance pour décider et d'agir de manière efficiente,
- L'élaboration d'une charte relationnelle pour partager les intentions du projet (recrutement), servir de référence sur les décisions délicates et nourrir le futur règlement intérieur.

## 2° LES PROBLEMATIQUES PRIORITAIRES ET PREMIERES SOLUTIONS

Durant nos 2 premières rencontres, nous avons confirmés les sujets prioritaires et exploré les premières pistes de solutions afin que le groupe consolide son organisation :

### La gouvernance collective

- La pratique de la décision par consentement, selon les modalités éprouvées de la sociocratie, a permis aux membres du groupe Calmette de s'approprier le processus. Sébastien a particulièrement investi ce domaine
- La prise de conscience de l'importance des tâches à accomplir d'ici fin mai a convaincu le groupe de mettre en place une organisation décentralisée par groupes thématiques (GT) pour explorer les sujets prioritaires.
- Les membres se sont répartis au sein de 4 GT suivants :
  - GT Voisinage
  - GT Gouvernance
  - GT Bâti
  - GT JUFI
- Un 5<sup>ème</sup> GT Recrutement a été créé ensuite pour préparer l'évènement inscrit aux Journées Portes Ouvertes (JPO de l'habitat participatif) de mai,
- Les points d'actualités des GT ont été systématisés en début de journée d'accompagnement (samedi de 9h à 17h30) présenter le fruit du travail des sous-groupes et soumettre d'éventuelles propositions de décision en séance plénière.
- Les tours de parole, l'écoute du centre et des temps corporels ont également contribué à soutenir l'intensité de nos journées d'accompagnement
- Le GT Gouvernance a trouvé ou produit des petits objets pour installer la pratique du remue-méninges (6 chapeaux de Bono) et outiller le rôle gardien du temps pour signaler de manière ludique les 5 dernières minutes avant la fin du temps imparti.

- La mission a permis d'ancrer ces modalités de fonctionnement autonomes

### **L'équilibre entre les partenaires**

- Le sentiment de la majorité des habitants était qu'ils subissaient un rythme et des « urgences » techniques imposés par le bailleur ou les architectes. Le besoin d'anticiper pour faire face aux échéances de mai 2018 est essentiel.
- La répartition des tâches en GT a produit un autre effet positif. Elle a donné de la visibilité à de nombreux membres du groupe au-delà du président qui jusqu'alors assumait quasi seul l'interface avec CLMH, le soulageant d'autant.
- Les 2 réunions collectives accompagnées, avec les directions Administratives et Techniques (Maitrise d'ouvrage - MOA) de CLMH, ont permis de rétablir l'équilibre partenarial. La mobilisation et la préparation des membres du groupe a développé les capacités d'expression des besoins collectifs et contribuer à augmenter l'écoute des professionnels de la MOA.
- Le groupe a conduit seul et de manière satisfaisante une 3<sup>ième</sup> réunion collective avec CLMH pour confirmer cette nouvelle dynamique.

### **Les blocages financiers**

- La banque de CLMH (CF) a signifié son refus de 4 ou 5 dossiers sur les 12 foyers présents dans le groupe quelques semaines avant la signature
- Une stratégie de soutien à ces foyers a été mise en place pour présenter la qualité du projet, la capacité d'autofinancement élevée du groupe (>70% pour les foyers présents) et solliciter leur banque personnelle et en option une banque commune.
- Compte tenu de l'importance des surfaces mutualisées choisies (185 m<sup>2</sup> ou 14% de l'ensemble des surfaces bâties) au-delà des surfaces privées et des locaux communs habituels, il est apparu utile d'étudier les options d'un portage différencié de ces espaces au sein d'une copropriété imposée par CLMH
- Un état des lieux des possibilités de solidarités internes ou externes au groupe

### **Le contrat de réservation**

- Le premier foyer relevant de la location accession (PSLA) invité a signé son contrat préliminaire de réservation en décembre 2017 a donné l'occasion au groupe de « découvrir » ce contrat et la notice technique qui l'accompagnait....
- Le GT Bâti s'est bien mobilisé pour l'étudier et mettre en évidence ses « questionnements », discutés et enrichis en plénière avant d'être soumis, la semaine suivante, au responsable de la MOA.
- Les réponses ont permis de clarifier la situation y compris sur des sujets individuels comme celui des volets motorisés (d'office pour les PSLA du rez-de-chaussée et en option pour les autres.)
- Une signature collective n'étant pas possible, une demande d'un temps de célébration à l'issue de toutes les signatures individuelles a été exprimée à ClmH. Au groupe de proposer son organisation le moment où tous les foyers auront signés.

### **Le règlement de copropriété**

- Le bailleur a mandaté au 2<sup>ième</sup> semestre 2017, un notaire puis un géomètre pour réaliser les formalités requises à la constitution de la future copropriété. Cette forme

juridique imposée n'est pas particulièrement adaptée à la dimension participative d'un projet d'habitat groupé.

- La question de ses modalités de gestion nous a semblé résulter de la gouvernance collective du groupe projet. C'est pourquoi nous ne pouvions pas aborder ce point en début de mission contrairement à l'avis de quelques-uns.
- Le groupe devait aussi se nourrir de l'expérience de quelques copropriétés pouvant exister au sein du réseau de l'habitat participatif pour profiter des retours d'expériences
- Enfin, les incertitudes financières pour quelques foyers conjuguées à l'impact économique des espaces mutualisés, nous ont convaincu de l'intérêt à solliciter en amont des expertises juridiques externes pouvant enrichir le dialogue avec le notaire et ClmH.

### 3° CO-ELABORATION DES SOLUTIONS (PAR LES PARTIES CONCERNEES)

#### **La charte de voisinage** (les membres d'EHPC)

- La GT Voisinage s'est attelé à ce sujet pour en faire un document simple à comprendre y compris pour des candidats souhaitant rejoindre le projet et compléter les 4 logements entre disponibles en décembre 2017.
- La 4<sup>ème</sup> version du bien "vivre ensemble chacun chez soi" a été validée avec quelques améliorations collectives au consentement du groupe le 5 mai. La gestion par consentement (GPC) s'installe et augure d'une belle gouvernance collective.
- Ce travail de fond facilitera la résolution d'éventuels différends et l'élaboration du futur règlement intérieur qui le complètera.
- Les intentions de voisinage explicitées (dans le travail initié en début de mission cf le fichier XL) sont autant de pistes à concrétiser.

#### **Les principes du règlement de copropriété** (EHPC, ClmH, Notaire et géomètre)

- Nous avons d'abord invité le groupe à adhérer à l'ARC (association des responsables de copropriétés) et le GT JUFI à s'informer sur les fondamentaux d'une copropriété classique et le règlement de copropriété et l'état descriptif de division produits par MasCobado, un habitat participatif récent de référence.
- Pour pallier à la répartition aux tantièmes des espaces communs d'une copropriété classique et l'impossibilité de dissocier les coûts d'investissements de celui des charges, sans alourdir le travail du GT, l'accompagnateur a exploré des solutions pour tenter d'alléger de possibles blocages financiers pour les foyers les plus contraints financièrement et les jeunes familles ayant besoin des logements les plus grands et chers.
  - Les solutions étudiées ayant leurs contreparties sur la TVA réduite PSLA ou sur la complexité du montage, nous ne les avons pas retenues
- 2 options compatibles avec les avantages du PSLA (TVA réduite, exonération de taxe foncière) ont été envisagées avec le notaire maître Robillard
  - La première sans création de lot supplémentaire permet au syndicat des copropriétaires de déléguer la gestion des parties communes à une

association qui peut plus facilement définir et faire évoluer ses règles d'usages de ces espaces (par convention ou comodat)

- La deuxième avec création de lots supplémentaires pour chacun des espaces mutualisés permet une plus grande facilité d'évolution dans le temps de ses espaces sans remise en cause du règlement de copropriété principal. Compte tenu du statut d'OPH du maître d'ouvrage (MOA) et de l'impossibilité de vendre à une personne morale (en l'occurrence le syndicat de copropriétaire) cette option pertinente pour le notaire et le groupe demandait la rédaction d'une convention d'indivision par lot dédié
- Nos échanges avec toutes les parties prenantes a permis de valider la possibilité pour le groupe de conserver pour ces tantièmes une clé de répartition qui tient compte tant des m<sup>2</sup> privatifs que du nombre de logements pour moins impacter les grands logements et contribuer à l'intention de mixité générationnelle.
- La répartition des charges d'usage par lot mutualisé a été soumis au géomètre pour validation
- Le notaire mettant en forme le règlement de copropriété en faisant de référence dans l'objet du règlement et dans son préambule à la notion d'habitat participatif, à deux documents pouvant évoluer de manière plus souple :
  - La charte qui explicite les intentions communes qui vont au-delà d'une copropriété banale
  - Le règlement intérieur qui explicite les modalités de gestion des lots mutualisés
- Pour donner du temps de maturation d'un sujet qui engagera les habitants pour de nombreuses années, nous avons par ailleurs obtenu la confirmation du notaire que le démarrage du chantier ne requerrait pas la signature formelle du règlement de copropriété et l'état descriptif de division. Une validation de ses principes suffisant avec une mise en forme ultérieure par ses soins.

### **La solidarité financière** (EHPC, Notaire)

- La solidarité étant une valeur partagée au sein du groupe, nous avons étudiées plusieurs pistes permettant d'inclure les foyers ayant le plus de contraintes financières et potentiellement le grand logement non attribué susceptibles d'accueillir un couple avec enfants supplémentaire.
- Cette intention a permis au trésorier d'EHPC de collecter des informations de chacun des foyers pour partager une vision globale des moyens du projet. Elle a permis de prendre conscience de la capacité d'autofinancement globale et des montants disponibles chez quelques foyers pour concrétiser leur volonté de solidarité financière.
- Les solutions individuelles ayant été trouvées au fil des dernières semaines pour chacun des 14 foyers (2 foyers ont rejoint le groupe pendant la mission), la solution générale de type prêt solidaire (exemple par la SCIC Oasis) ne s'avérait pas nécessaire.
- Si au moment de l'achat (levée d'option PSLA estimée vers mi 2020) un soutien solidaire s'avérait nécessaire pour un foyer, dont le prêt bancaire attendu n'était pas confirmé par sa banque, des reconnaissances de dette notariée offriraient une solution simple et sécurisée.

■

## CONCLUSION

La mission d'accompagnement soutenue par la fondation de France a renforcé l'association EHPC Calmette, sa gouvernance et sa capacité d'agir.

Ses GT (groupes thématiques) Gouvernance, Voisinage, JuFi, Bâti et Recrutement ont permis à chacun de ses membres de s'approprier les sujets prioritaires, d'expérimenter quelques outils utiles au futur voisinage et de contribuer à la réussite collective (signature de tous avant le démarrage du chantier début juin 2018).

Les équipes de ClmH et le Notaire ont pris en compte les besoins exprimés et démontré leur soutien.

L'équilibre établi entre les futurs habitants et leur partenaire maître d'ouvrage consolide leur coopération. Si quelques obstacles apparaissaient sur le chemin restant à parcourir avant l'installation rue du docteur Calmette et sa célébration, les parties prenantes ont les moyens de contourner.

Il pourrait même produire de nouveaux fruits au-delà de la construction de l'immeuble participatif si tel était leur souhait partagé.

En vous remerciant pour votre participation et votre confiance

Pascal Lanselle

Accompagnement en Habitat Participatif,  
Facilitation de projet multi-acteurs (certifié PAT-Miroir)  
Assistance à Maitrise d'usage, Médiation

[alter.cooperation@gmail.com](mailto:alter.cooperation@gmail.com)

## ANNEXES

Nouveau site EHPC et mise en place des Groupes Thématiques (GT) pour renforcer la dynamique collective et l'expression des compétences présentes



**Calmette**  
habiter autrement

CR Réunions Documents Vie du groupe

**Qui Fait Quoi ?**  
Publié 29 mai 2018 Publié dans EHPC

Tâche	Référent
Rédaction et diffusion Ordre du jour	Joël pour les prochains mois
Convoquer aux réunions	Joël (OJ envoyé 8 jours avant en .doc et en PDF)
Réserver la salle MdS	Joël
Clé MdS	Éric
Communiquer avec CLMH	Joël
Groupe de Travail : JUF1	Jean-René
Groupe de Travail : Bâti	Catherine
Groupe de Travail : Voisinage	Claude J
Groupe de Travail : Recrutement	Sara
Groupe de Travail : Gouvernance	Sébastien
Blog	Éric

Liste de diffusion  
Accès au Forum  
Calmette sur Eklablog  
Prochaine réunion

**SITES PARTENAIRES**

Caen la Mer Habitat  
Architectes l'Archiviolette  
Architectes JVA  
ARPE  
ARDES  
Maison de l'Habitat CAEN  
Habitat différent (HD49 Angers)  
La Jeune Pousse (Toulouse)

(Félicitation à Éric pour la qualité de ton travail et son suivi vigilant)

## LIVRABLES

- Charte relationnelle Calmette p10
- Ebauche du Règlement Intérieur (3 semaines après la mission) p11
- Règlement de copropriété (4 semaines après la mission) p15
- Compte rendus du premier et dernier atelier avec le groupe p20
- *Synthèse des rencontres partenariales facilitées p30*  
avec ClmH  
avec Maître Vincent Robillard Notaire et ClmH



## Charte Fondatrice de l'Habitat Calmette

« Vivre ensemble chacun chez soi. »

Notre groupe s'est engagé à créer un lieu de vie participatif ouvert sur le quartier, qui tende à trouver un équilibre entre vie collective et vie individuelle. L'harmonie, la fraternité et la confiance mutuelles sont pour nous des valeurs fondamentales que nous nous engageons à mettre en œuvre au quotidien.

La présente charte formule ces valeurs et est acceptée par chacun des habitants.

### 1. Vie individuelle et collective :

- Chacun s'engage à respecter l'intimité de l'autre, son espace personnel et familial.
- Nous voulons pouvoir effectuer des choix individuels libres tout en étant dans une dynamique de mutualisation et de coopération selon notre mode de gouvernance collective inscrit dans le règlement intérieur.

### 2. Solidarité intergénérationnelle concrète et convivialité :

- Nous nous engageons à nous entraider, et considérons la diversité sociale comme source d'enrichissement du groupe.
- Pour toute prise de décisions, nous recherchons de prime abord le consensus sinon le consentement.
- Nous voulons favoriser l'épanouissement de tous au travers du dialogue, de l'écoute et de la solidarité.

### 3. Citoyenneté :

- Nous veillons à cultiver des relations harmonieuses avec le voisinage et nous nous voulons ouverts sur l'extérieur : reliés au quartier, à la vie locale et au monde.

### 4. Écologie :

- Nous nous engageons à limiter notre empreinte écologique en adoptant un mode de consommation responsable et à participer à la valorisation écologique de notre environnement.

Cette charte n'est pas un document figé, le groupe d'habitants peut la faire évoluer selon les modalités du règlement intérieur.

## ***Copropriété Calmette***

### ***Règlement intérieur, projet n°1 18/05/18***

#### **1.OBJET**

Ce document annexe au règlement de copropriété le prolonge quant à des aspects évolutifs constitutifs du « bien-vivre ensemble ». Il permet également de compléter des dispositions légales s'il y a accord de tous.

Le présent document pose dans la durée (avec une possibilité de le réviser par décision de la copropriété ) les éléments caractérisant le fonctionnement quotidien de la copropriété. Il s'applique aux résidents propriétaires ou locataires, et à leurs invités.

#### **2.RÉVISION**

Le présent document peut être amendé lors d'une AG (voir paragraphe 3,4 Assemblée générale annuelle).

Toute nouvelle version adoptée annule et remplace la précédente.

La présente version n°1 a été adoptée à l'unanimité le

#### **3.FONCTIONNEMENT PARTICIPATIF**

##### **3.1. REPRÉSENTANTS**

L'AG élit un syndic bénévole qui est le trésorier et le gestionnaire de la copropriété, ainsi qu'un conseil syndical constitué de 3 membres au minimum, dont un syndic adjoint chargé de remplacer le titulaire pour toutes ses fonctions en cas d'impossibilité

Le syndic bénévole dispose de la signature auprès de la banque, ainsi que son adjoint en cas de nécessité.

##### **3.2. MESSAGERIE DU GROUPE**

La messagerie de groupe « Calmette.habitat@gmail.com » et le forum « ... » sont les moyens privilégiés de communication de groupe dématérialisés. Ils servent aux échanges collectifs en dehors des réunions physiques. La liste de diffusion est gérée par le syndic. Elle inclut l'ensemble des copropriétaires.

##### **3.3. RÉUNIONS DE FONCTIONNEMENT**

Les réunions de fonctionnement sont usuellement tenues à une fréquence d'environ deux à six semaines (maximum) , Les dates et horaires peuvent varier en fonction des besoins et contraintes, en fonction d'une urgence, d'un ordre du jour permettant un report ou de l'absence d'au moins trois lots. Ces ajustements sont décidés par consensus via la messagerie du groupe.

Toute absence d'un lot doit être préalablement excusée via la messagerie du groupe.

Chaque réunion fait l'objet d'un ordre du jour préalablement construit collectivement via la messagerie du groupe. Cet ordre du jour inclut a minima

- (i) la désignation d'un secrétaire,
- (ii) l'adoption du compte-rendu de la réunion précédente,
- (iii) la mise à jour du tableau des actions
- (iv) la validation de la date de réunion suivante.

Le tableau des actions comporte une liste d'actions à piloter, chacune avec un référent et une date d'échéance. Chaque référent est tenu de rapporter (ou de faire rapporter) l'état d'avancement de son action lorsque l'échéance est dépassée.

Des décisions concernant des points mentionnés à l'ordre du jour peuvent être prises.

L'attribution des voix et des majorités requises sont définies dans le règlement de copropriété (articles 3.92.18 à 3.9.21).

En cas de « blocage » ou de « conflit » autour d'une décision, le groupe doit envisager une démarche de consentement incluant éventuellement une médiation par une personne extérieure neutre, avant de passer au vote prévu dans le RC.

Dans un délai de sept jours après la réunion, le secrétaire adresse à tous un compte-rendu via la messagerie du groupe, avec le tableau des actions mis à jour en annexe. Chacun peut demander des corrections avant que le compte-rendu ne soit proposé à validation lors de la réunion suivante.

### 3.4. RÉUNIONS « VIVRE ENSEMBLE »

Les adultes se réunissent deux fois par an pour que

- (i) chacun exprime son ressenti par rapport à notre habitat participatif
- (ii) une discussion collégiale s'engage pour la recherche d'un consensus visant à l'amélioration du bien-être de chacun.

Un conseil des enfants est organisé deux fois par an pour que

- (i) chaque enfant s'exprime sur notre habitat participatif
- (ii) pour collecter leurs souhaits.

Pour chaque réunion, un référent est désigné avec pour charge

- (i) le choix de la date permettant de tendre vers la présence de chacun,
- (ii) la conduite de la réunion
- (iii) la diffusion d'un compte-rendu, ces tâches pouvant être déléguées.

### 3.5. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'AG annuelle est tenue chaque année « N » avant le 30 septembre, annuelle, voire plus souvent sur demande d'au moins 2/3 des copropriétaires adressée par écrit au syndic

Les convocations sont adressées par mail par le syndic au moins 15 jours à l'avance, avec un ordre du jour. L'ordre du jour comporte a minima

- (i) la désignation d'un secrétaire,
- (ii) le bilan financier de l'année « N-1 » avec mise en perspective au budgets primitif et rectificatif,
- (iii) le possible budget rectification de l'année « N » en cours,
- (iv) le budget primitif de l'année « N+1 »
- (v) le renouvellement ou la reconduction des représentants (voir paragraphe Représentants),
- (vi) la possible révision du présent règlement intérieur (voir paragraphe Révision).

Dans un délai de sept jours après la réunion, le secrétaire adresse à tous un compte-rendu via la messagerie du groupe, avec budgets en annexe. Chacun peut demander des corrections avant que le compte-rendu ne soit proposé à validation lors de la réunion de fonctionnement suivante.

## 4 RÉPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

### 4.1. CHARGES GÉNÉRALES

Les charges générales des parties communes figurent dans l'acte notarié de copropriété (article 3.21

Les charges générales) sont réparties entre tous les lots selon le RC .

### 4.2. CHARGES COMMUNES D'EAU FROIDE

Comme spécifié dans l'acte notarié de copropriété (article 3.23 Charges spéciales communes d'eau froide), les charges d'eau froide commune consommée sont réparties selon le RC

Ces charges comprennent

- (i) la part forfaitaire liée à l'abonnement au service
- (ii) la part variable liée au volume d'eau froide commune consommée.

Les charges d'eau froide individuelle consommée sont réparties séparément et individuellement pour chaque lot. Ces charges comprennent la part variable liée au volume d'eau froide consommée par chaque lot.

Chaque lot communique au syndic une fois par an, début janvier, le relevé d'index de son sous-compteur d'eau. Une estimation des index de sous-compteur à la date de relevé de facturation est réalisée sur cette base au prorata des dates. Un second relevé d'index, non obligatoire, peut être demandé en cours d'année afin de s'approcher des dates de facturation.

Le volume d'eau froide commune consommée est calculé par différence entre le compteur général et l'ensemble des sous-compteurs individuels (lots 1 à 17).

Le syndic est en charge de régler la facture d'eau au fournisseur dans son intégralité. Il répartit ensuite les parts variables liées aux volumes d'eau froide consommée par chaque lot individuel sur leurs charges individuelles de copropriété. La différence correspond aux charges communes d'eau froide.

## 5 GESTION DES COMPTES

Les mouvements financiers sont gérés par le syndic.

Le compte bancaire de copropriété est alimenté par le photovoltaïque, le paiement de l'eau, la participation de chaque lot en fonction des besoins. Chaque mouvement est tracé et justifié.

La caisse liquide est alimentée par des retraits en espèces du compte bancaire de copropriété. Elle est reliée au budget et sert au paiement des petites dépenses, arrondies à l'euro supérieur. Chaque dépense est tracée et justifiée.

## 6. DEPENSES D'USAGE SOCIAL

6.1. Les équipements suivants dits d'usage social sont les suivants :

- le jardin
- la grande salle + cuisine (Capacité d'accueil de la salle limitée à 40 personnes)
- la chambre d'amis + salle d'eau / WC
- l'atelier
- la buanderie abritant plusieurs machines à laver et sèche-linge d'usage collectif

6.2 Calcul de la répartition des dépenses d'usage social

La formule utilisée est révisable par AG. Au jour de la 1ère validation du présent Règlement Intérieur elle est la suivante : moyenne entre le calcul selon les tantièmes définis dans le RC et la division par le nombre de personnes présentes dans l'année écoulée, (1 adulte = 1, 1 mineur = 0,5)

### 6.3 GRANDE SALLE

Son utilisation est possible par chaque résident, sa famille, ses amis, les associations dont il est membre etc., sous réserve de sa présence effective. Toute réunion à caractère potentiellement polémique (religieux, politique etc.) doit être approuvée à la majorité par le groupe, qui est régulateur.

Le planning de réservation de la salle est à remplir par chaque utilisateur pour toute utilisation anticipée.

Pour l'utilisation de la salle commune par les enfants, les parents en assument la responsabilité et doivent remplir le planning pour les activités programmées. Ils sont responsables de l'ouverture ainsi que de la fermeture de la salle.

Chaque utilisateur est responsable du parfait état de propreté de la salle après son utilisation.

### 6.4. PARKINGS

La copropriété dispose de 17 places de stationnement dont une place handicapés utilisable exceptionnellement comme arrêt minute

Chaque lot dispose d'une place de parking. Les résidents doivent veiller à ce que leurs invités ou eux-mêmes laissent libre une place réservée pour chaque lot.

### 6.5. LOCAUX VÉLOS

L'espace réservé à chacun doit être respecté. Les résidents doivent veiller à ne pas encombrer les locaux.

### 6.6. ENTRETIEN ET TRAVAUX

L'entretien des espaces communs et les travaux sont effectués par les résidents en fonction des capacités de chacun (âge, maladie, handicap...) ou par une entreprise si nécessaire.

Les outils communs sont à disposition de tous et rangés exclusivement dans les locaux prévus à cet effet.

Les tâches d'entretien comprennent notamment la tonte de la pelouse, les plantations (arbres, haie), le ramassage des feuilles, le nettoyage des gouttières, le curage des bacs récupérateurs (dépôts et filtres) et des cuves d'eau de pluie, etc.

À proximité des zones de jouissance exclusive ou des habitations, l'entretien des plantations et des arbres est réalisé par les résidents concernés (par bloc). Les autres tâches sont effectuées en fonction du tableau des actions ou d'un tableau de répartition affiché dans la salle commune. Chacun doit veiller à la propreté du terrain.

Règlement intérieur de Calmette-Habitat: 17 mai 2018  
Claude P., Claude J., Paulette, Janine

La Loi nous oblige à réduire le son de nos postes de télévision et radio de 22h à 7h du matin, prenons en bonne note. De la même façon, les conversations tardives sur les coursives, ou tout autre bruit intempestif, gênant les habitants, sont à éviter. Notre lieu de vie est à usage commun. Chacun veillera à ne pas encombrer ces lieux partagés.

Les rambardes des coursives peuvent être fleuries par les habitants, ou par le groupe jardinage.

Le linge aux fenêtres, c'est joli en Italie ! Pour nous il y a le séchoir.

Chaque foyer confiera une clé de son appartement au syndic.

Les propriétaires d'animaux domestiques prendront soin de réparer leurs dégâts et nettoyer leurs salissures.

### **Buanderie**

3 machines + un sèche-linge

Pose d'un sous-compteur pour l'électricité et un pour l'eau.

On y laisse aussi un cahier pour s'inscrire à chaque lessive, en précisant la température du programme.

Chacun apporte sa propre lessive. Il y aura une étagère.

Chacun fait un petit essuyage humide de l'intérieur de la machine.

Tous les mois : nettoyage du bac à poudre et des filtres. Et tous les 6 mois traiter le calcaire.

Chacun devra s'acquitter de ces tâches à tour de rôle.

Il y aura quelqu'un responsable des plannings, qui seront affichés dans la grande salle et un exemplaire dans la buanderie.

### **L'atelier**

Le nettoyage, balayage est soumis aux mêmes règles que les autres espaces de vie sociale (EVS).

Une équipe technique responsable du matériel, composée vraisemblablement de ceux qui ont apporté les outils sophistiqués.

Les outils seront donnés ou prêtés, et mis à disposition. Établir une liste des matériels prêté ou donnés, et le nom du propriétaire.

L'équipe technique s'occupe du plan d'installation réfléchi en collectif. Elle contrôle l'état d'usage et de propreté du matériel et des outils. Cette équipe apporte aide et conseil aux utilisateurs.

Faut il un sous-compteur à l'atelier ?

Les consommables sont à la charge de chaque usager.

Le matériel est en accès libre.

Il y a des plannings de réservation du matériel, d'emprunt de d'utilisation sur place.

Le budget annuel est défini en AG sur proposition de l'équipe technique pour l'électricité, le chauffage, les fluides l'achat de matériel, les frais de maintenance et de réparation.

Tout matériel prêté pourra être récupéré par son propriétaire.

### **La chambre d'amis et sanitaire adjoint.**

Chaque ménage a droit à 21 jours d'utilisation de la chambre d'amis par an.

Les périodes sont négociables entre les habitants.

On a un planning électronique où on met les besoins des familles au cas par cas.

Pour le ménage on se sert des produits qui sont dans la salle commune.

Par contre chaque utilisateur apporte son linge de lit et de toilette.

Les frais d'électricité sont payés par l'habitat.

La chambre d'amis peut être louée pour une somme modique à une personne ou un couple intéressé(e) par l'habitat participatif.

*(à poursuivre)*

## **Ménage**

Après utilisation	Tous les jours	Tous les 3 jours	Toutes les semaines	Tous les quinze jours	Tous les mois	Tous les 6 mois	Une fois par an
Chambre d'amis	Sanitaire rez-de-chaussée	Sortir poubelles	Paliers escaliers ascenseur	Nettoyage réfrigérateur grande salle	Balayage buanderie	Balayage local vélos	Nettoyage congélateur et dégivrage
Grande salle			Nettoyage containers		Bac évier buanderie		
			Serpillère grande salle		Balayage séchoir		
					Balayage atelier		
					Nettoyage local poubelles		
					Entretien Machines à laver + anticalcaire		

# EHPC Calmette

## Bienvenue

Besoins et Organisation de la mission

16 décembre 2017

à la maison des solidarités (ARDES), 14000 Caen



Pascal Lanselle, Accompagnateurs de projets Participatifs, 06 03 97 47 46

1

## Participants

(selon le blog au 14/12/17)

13 « foyers » représentés sur les 15 au sein du groupe

Les absents excusés:

- Céline
- Claude et Jean-René
- Paul ou son tuteur

 <a href="#">Henri Roussel</a>	 <a href="#">Sara Van Beers</a>	 <a href="#">Arnette Ancellin</a>	 <a href="#">Céline Barbey</a>	 <a href="#">Sébastien Gouin</a>
 <a href="#">Joël Gernez</a>	 <a href="#">Marie-Claire Donjou-Quinchez</a>	 <a href="#">Claude Pitrou</a>	 <a href="#">Jean-René Pitrou</a>	 <a href="#">Claude Jeannou</a>
 <a href="#">Eric Le Masson</a>	 <a href="#">Janine Le Masson</a>	 <a href="#">Paul Cazin</a>	 <a href="#">Catherine Montagne</a>	 <a href="#">Marie-Christine Carbeau</a>
<b>Benoit LABBE</b>	<b>Anne-Sophie CHEVALIER</b>			



Pascal Lanselle, Accon

## Ordre du jour proposé



### 9h15 accueil

- Introduction + mon intention (6') Pascal
- Cadre de sécurité et rôles (12') Nous
- Ouverture (Prénom, météo, motivation, besoin, préoccupation) (30') Nous
- Ajustement si besoin de l'ordre du jour (10') Pascal

10h15 Concrétisation de la qualité d'habitat et de voisinage EHPC (60') Nous  
(Pistes à explorer entre vous ou / et avec des partenaires, CLMH, autres)

### vers 11h15 Pause (10')

(+10' Moment sensoriel ou jeu si besoin) Pascal

11h25 Simulation de rencontre avec CLMH ou ..... (70') Pascal + Nous

12h45 Prochaines dates Pascal + Nous

13h Clôture Pascal + Nous

### 13h15 Repas

14h30 ? Départ au plus tard (train à 14h54)



## Mon intention



### Me connecter au groupe et à votre projet pour contribuer à votre qualité de voisinage

#### Mes premiers objectifs :

- Définir avec vous les pistes de travail pour réussir la mission
- Caler une partie du calendrier de travail dont si possible un WE
- Préparer la prochaine rencontre avec CLMH

**Mon rôle de facilitateur** sera de **vous** conseiller et d'aider à :

- ✓ partager (vos besoins et vos ressentis),
- ✓ réfléchir (seul, en sous-groupe et en groupe complet),
- ✓ proposer (pistes et préconisations)
- ✓ décider (actions à réaliser)

**Besoin de clarification?**

**Autres attentes?**



## Cadre de sécurité ou charte relationnelle et comportementale des colibris en 8 points (1/2)



1. **Bienveillance** : vouloir du bien pour soi et pour les autres.
2. **Respect** : respecter la parole de chacun comme étant sa vérité; chacun veille à éviter les jugements, interprétations, suppositions et reproches, sous-entendus, au profit de l'expression de ses émotions, de ses besoins et la formulation de demandes concrètes.
3. **Souveraineté** : chacun prend la responsabilité de ses paroles, ses actes, ses émotions et ses réactions.
4. **Authenticité** : oser dire, même maladroitement.

*Colibris l'utilise pour les réunions de comité de pilotage*



## Cadre de sécurité ou charte relationnelle et comportementale des colibris en 8 points (2/2)



5. **Equivalence** : reconnaître la valeur et le pouvoir de chacun dans le cercle ; accorder autant de valeur aux points de vue minoritaires qu'aux points de vue majoritaires.
6. **Principe de réalité** : chacun accepte les contraintes liées au temps, au lieu et aux moyens matériels dont nous disposons ensemble.
7. **Confidentialité** : chacun s'engage à respecter la confidentialité des propos tenus par les membres du groupe. Les double-liens communiquent à leurs cercles respectifs les prises de décision, dont ils se sont rendus solidaires.
8. **Légèreté** : laisser de la place à l'humour (respectueux), à la légèreté et aux réjouissances.
- 9 *Evulsive*
- 10 *Opposable et Chacun est co-garant*



## Les rôles pour cette réunion



1. **Secrétaire** (relevé de décisions prises pas tous les échanges, archivage après validation, envoi de l'ODJ suivant) :
2. **Gardien du temps** :
3. **Scrutateur d'ambiance** ou d'émotions (amélioration) :
4. **Script** (si j'ai besoin d'aide au tableau) :



## Ordre du jour proposé



### 9h15 accueil

- Introduction + mon intention (6') **Pascal**
- Cadre de sécurité et rôles (12') **Nous**
- **Ouverture (Prénom, météo, motivation, besoin, préoccupation) (30') Nous**
- Ajustement si besoin de l'ordre du jour (10') **Pascal**

10h15 Concrétisation de la qualité d'habitat et de voisinage EHPC (60') **Nous**  
(Pistes à explorer entre vous ou / et avec des partenaires, CLMH, autres)

### vers 11h15 Pause (10')

(+10' Moment sensoriel ou jeu si besoin) **Pascal**

11h25 Simulation de rencontre avec CLMH ou ..... (70') **Pascal + Nous**

12h45 Prochaines dates **Pascal + Nous**

13h Clôture **Pascal + Nous**

### 13h15 Repas

14h30 ? **Départ au plus tard (train à 14h54)**



## Mission vue avec Joël pour la FdF



### 1 - Diagnostic gouvernance auprès des parties prenantes

- Clarifier les besoins et les attentes concernant la vie dans le futur voisinage
- Définir les usages des espaces communs et leurs modalités
- Approfondir la gouvernance partagée.
- Elaborer ensemble une charte relationnelle et une trame de règlement intérieur (R.I.)
- Former à la résolution de conflit (médiation, cercle restauratif)
- RV avec les représentants de Caen Habitat pour recueillir leurs besoins et attentes en ce qui concerne les différentes phases de réalisation et de gestion de la parcelle Calmette.

### 2 - Co-élaboration de la convention partenariale (EHPC –CLMH)

- 3 ateliers en présence des membres du groupe et des représentants des différents services du bailleur pour élaborer une convention partenariale pour assurer la qualité du lieu de vie et sa bonne gestion. (principe de la copropriété participative)

### 3 - « Formalisation » restitution et célébration

- Compléter le règlement intérieur afin que les droits et les devoirs de toutes les parties prenantes soient bien prises en compte dans ce document.



## Ordre du jour proposé



### 9h15 accueil

- Introduction + mon intention (6') Pascal
- Cadre de sécurité et rôles (12') Nous
- Ouverture (Prénom, météo, motivation, besoin, préoccupation) (30') Nous
- Ajustement si besoin de l'ordre du jour (10') Pascal

### 10h15 Concrétisation de la qualité d'habitat et de voisinage EHPC (60') Nous

(Pistes à explorer entre vous ou / et avec des partenaires, CLMH, autres)

### vers 11h15 Pause (10')

(+10' Moment sensoriel ou jeu si besoin) Pascal

### 11h25 Simulation de rencontre avec CLMH ou ..... (70') Pascal + Nous

### 12h45 Prochaines dates Pascal + Nous

### 13h Clôture Pascal + Nous

### 13h15 Repas

### 14h30 ? Départ au plus tard (train à 14h54)



## En chemin vers votre habitat et son voisinage de qualité

(avec les 6 chapeaux de De Bono)



### NEUTRALITÉ

Faits, chiffres, informations  
dénuées d'interprétations



### ÉMOTIONS

Intuitions, sentiments,  
impressions, pressentiments



### CRÉATIVITÉ

Fertilité des idées, aucune censure,  
idées farfelues, provocantes



### PESSIMISME

Prudence, dangers, risques,  
objections, inconvénients



### OPTIMISME

Critique positive, rêves, espoir,  
commentaires constructifs



### ORGANISATION

Canalisation des idées, rigueur,  
discipline, solution à retenir

11

## Synthèse de la séance de créativité

À cet instant et avant votre RV de demain



*A - Informer CLMH de la prise de conscience du groupe de prendre soin de son projet de voisinage (et plus exclusivement sur l'aspect technique d'un habitat « standard ») et de trouver les solutions (ex PSLA 2019) qui permettent à tous les foyers présents actuellement de rester.*

*B - Inviter les représentants de CLMH à réfléchir et anticiper avec le groupe voire avec l'équipe de MOE aux besoins et attentes réciproques en matière de partenariat pour les 4 prochaines étapes du projet:*

1. *D'ici au début de la phase chantier*
2. *Du chantier à la livraison – Emménagement - réception*
3. *De la réception à la levée des options PSLA*
4. *Durant la phase autonome*

*C – Envisager la constitution d'un fonds solidaire pour soutenir les foyers en difficulté. (quote-part espaces communs voire logements) CLMH à réfléchir avec eux sur les besoins et attentes réciproques*

*D – Programmer l'expérimentation du « vivre en voisinage » lors d'une fin de semaine de formation (jeux, exercices d'interconnaissance, fêtes, musique, cuisine,) ou de vacances chantier participatif (petits travaux, les autres, Jardinage, achat groupés, déménagements, ...)*



# Intentions du jeu de rôle



## Objectifs de l'exercice :

- **permettre une compréhension plus complète d'une situation**, d'une relation délicate, d'une problématique
- **faire découvrir l'aspect imaginaire** dans la résolution de problèmes
- **donner une connaissance implicite des processus de fonctionnement des personnes** ex: résistance, projection
- **élargir la gammes des réponses possibles** (et habituelles) à une situation donnée (ex: comment susciter l'intérêt).
- **Identifier les contributions des membres et s'appuyer sur leurs compétences**



# Objectifs du RV ?



1. *Susciter l'intérêt et une prise de conscience de la solidité du groupe et de l'importance du projet de voisinage.*
2. *Démontrer de l'empathie pour les préoccupations des partenaires et prestataires (pour inviter à la réciprocité)*
3. *Solliciter la coopération de CLMH pour anticiper les 4 prochaines étapes du projet avec l'assistance de Pascal Lanselle (caler des dates possibles pour 2 ateliers)*
4. ?



## Prochaines dates



RV jeudi 21 décembre 2017 à 16h30 avec CLMH

*Séance possible jeudi après le RV bailleur*

½ journées et possible RV avec CLMH

1 journée et possible RV avec CLMH

1 fin de semaine *pour un avant gout de l'habiter, jouer, travailler « ensemble »?*

*Si vous êtes d'accord, je lance un framadate. Pascal*



## Merci de votre coopération



Pascal Lanselle  
Accompagnement en Habitat Participatif,  
Facilitation de projet multi-acteurs (certifié PAT-Miroir)  
Médiation

09 72 40 90 49 alter.cooperation@gmail.com

Membre des réseaux nationaux



# EHPC Calmette

## Bienvenue

Bilan RV Notaire +Clmh et Principes Copro

5 mai 2018

à la maison des solidarités (ARDES), 14000 Caen



Pascal Lanselle, Accompagnateurs de projets Participatifs, 06 03 97 47 46

1

## Participants

(sur site au 4/5/18)

[https://calmettehabitat.fr/?page\\_id=3154](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



Pascal Lanselle, Accompagnateurs de projets Participatifs, 06 03 97 47 46

2

## 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 ClmH du 13 avril 2018



1. **Janine ou Eric font suivre l'affiche à Mr Lemasson et la charte du groupe validée demain. Fait**
2. **ClmH 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 Clmh 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 Clmh**
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<sup>ème</sup> 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)



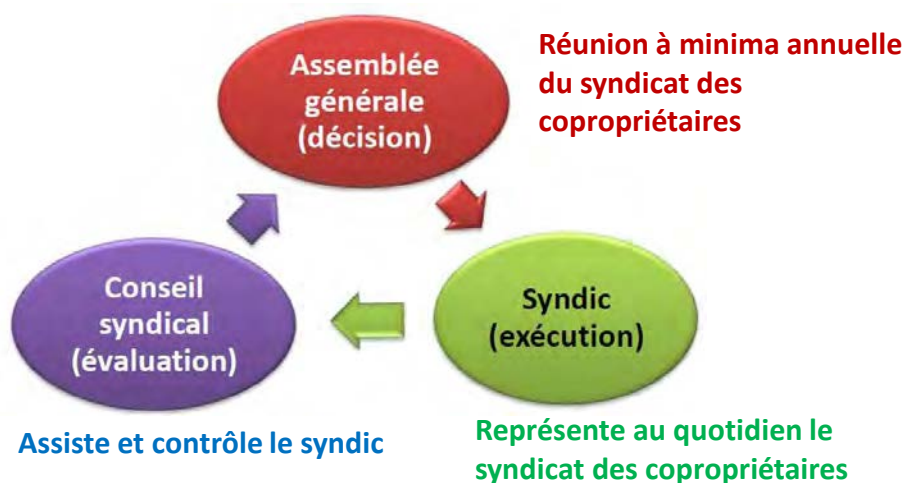
Deux possibilités pour gérer avec plus de souplesse les « équipements de vie social » mutualisés:

- 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<sup>ème</sup> 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 syndicats sont aidés par le conseil syndical et peuvent aussi se faire assister par des prestataires externes à minima un expert comptable*

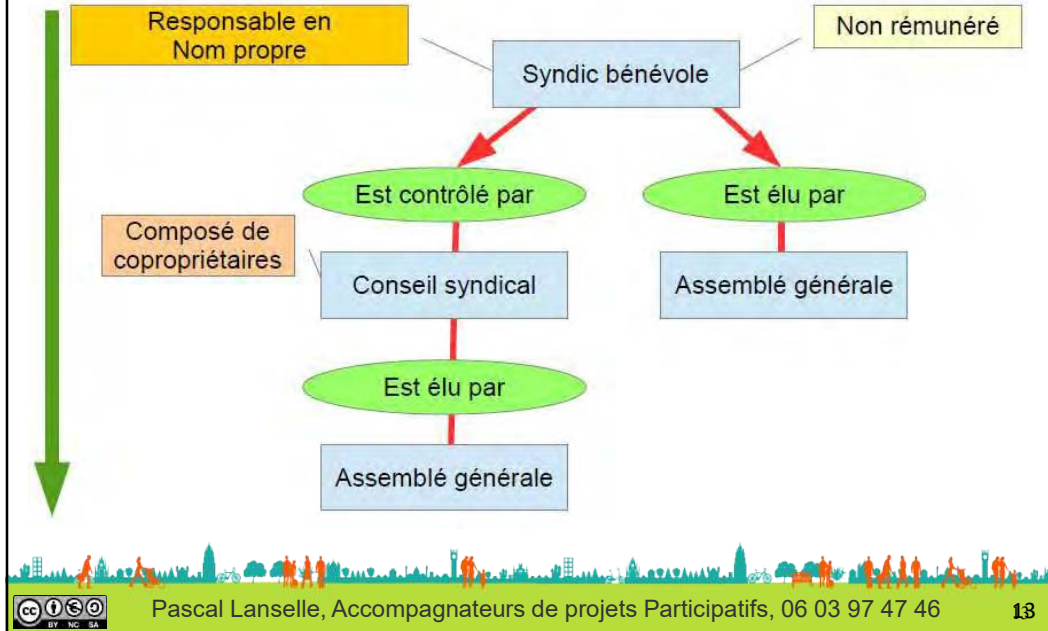
Pour des raisons de rapport qualité / prix et de

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

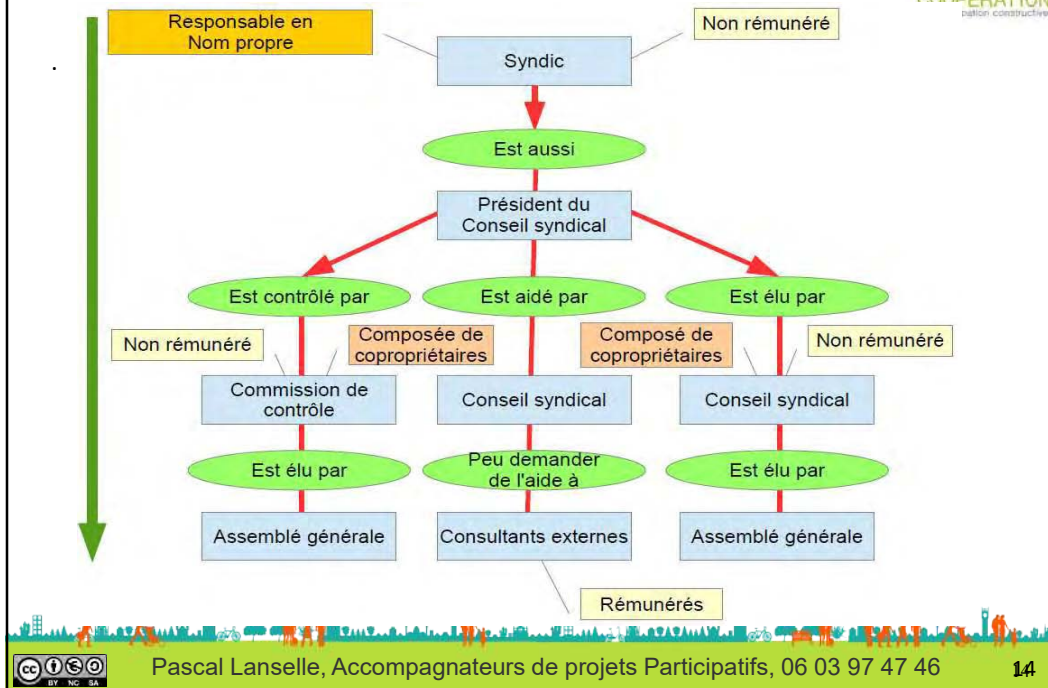
- En 2005, on estimait que 5 % des copropriétés étaient gérées par des «syndics bénévoles».
- En 2012, l'INSEE annonçait le chiffre de 11 %, c'est-à-dire environ 850 000 copropriétés.
- En 2015, on approche les 15 %, soit environ 1,2 millions de copropriétés !



# 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

Fin Mai 2018

- Prise en compte des besoins des futurs copropriétaires (COPRO)
- Principes du Règlement de Copropriété (RC) avec le notaire et conseil
- Etat Descriptif de division (EDD) sur plan par le géomètre pour VEFA

• **Signature des contrats préliminaires PSLA et VEFA**

Fin de  
chantier  
Nov. 19

- MOA agit comme syndic temporaire
- Finalisation du RC avec l'EDD par notaire

Remise des  
clés  
Dec.19

- Signature des actes d'engagement par Accédants libre (AL) et des contrats PSLA par les accédants sociaux sous plafonds PSLA
- Remise des clés aux accédants (PSLA+AL)

Copro. créée  
en Jan. 2020

- AG constitutive des copropriétaires accédants (avec les foyers PSLA \*)
- Signature du règlement de copropriété par tous les accédants \*
- Mise en place effective du conseil syndical et du syndic

\* Le bailleur n'est pas signataire du RC (même si les options d'achat PSLA ne seront levées que 6 mois plus tard). Au regard de la loi, ils sont considérés comme propriétaires à part entière.

## 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



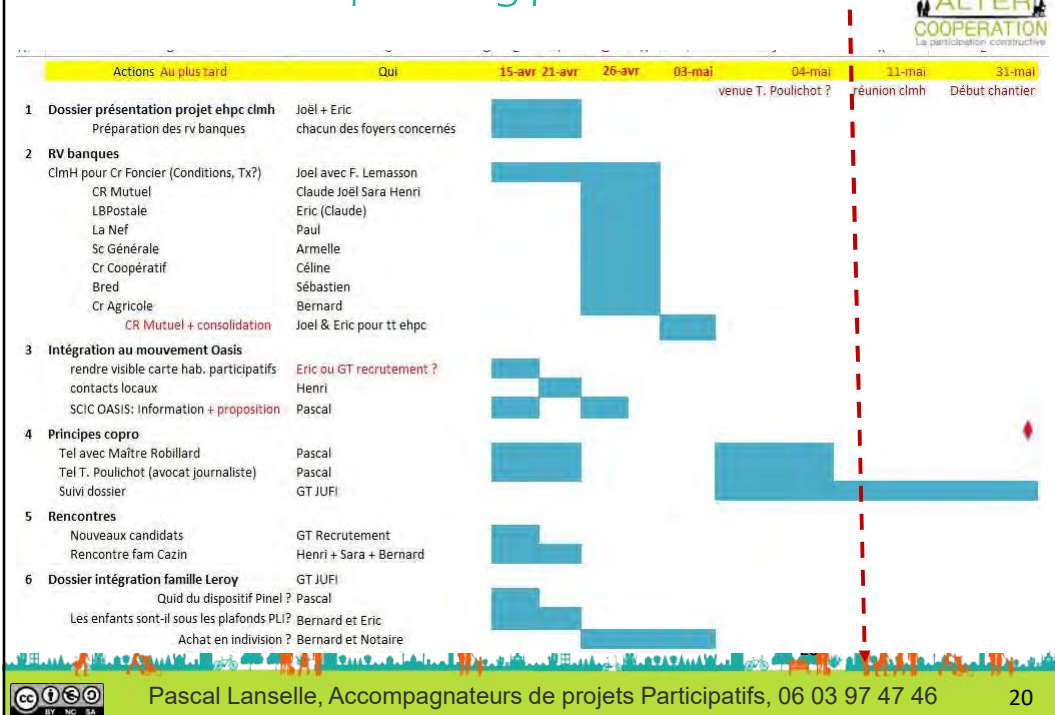
Souhaitez-vous demander un prêt solidaire à la SCIC Oasis? **Non**

- 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](mailto:alter.cooperation@gmail.com)

Membre des réseaux nationaux








## Évaluation d'accompagnement Alter-coopération

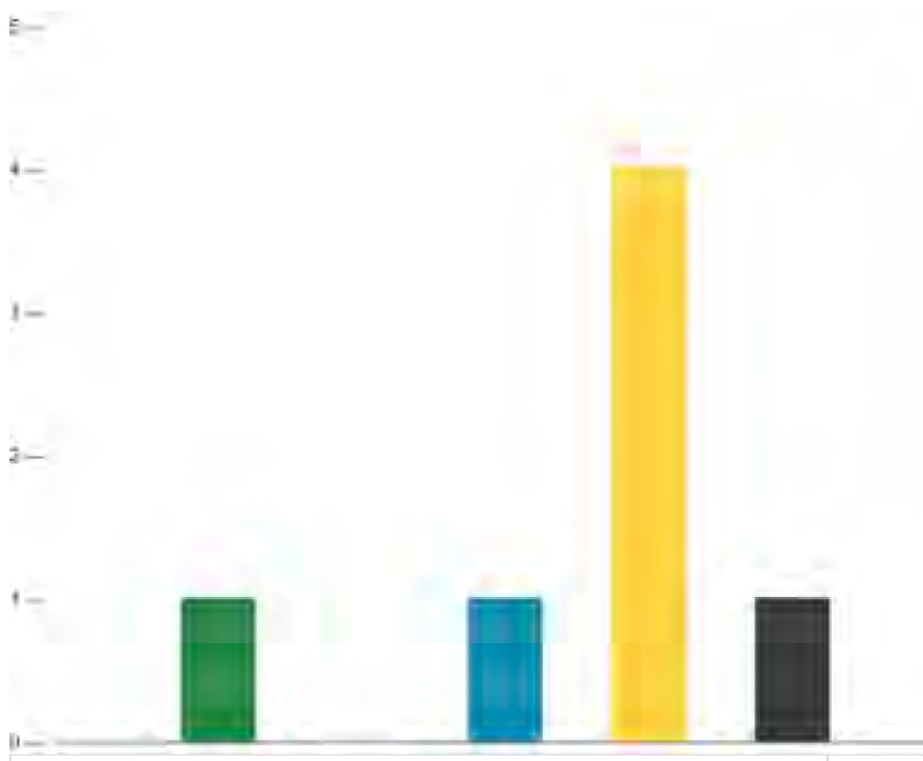
**Les objectifs de la formation et de l'accompagnement ont-ils été clairement définis au début de la formation ?**

Intitulé des réponses	Nombre de réponses	Pourcentage
Oui <input checked="" type="checkbox"/>	6	100.0 %
Non <input type="checkbox"/>	0	0.0 %



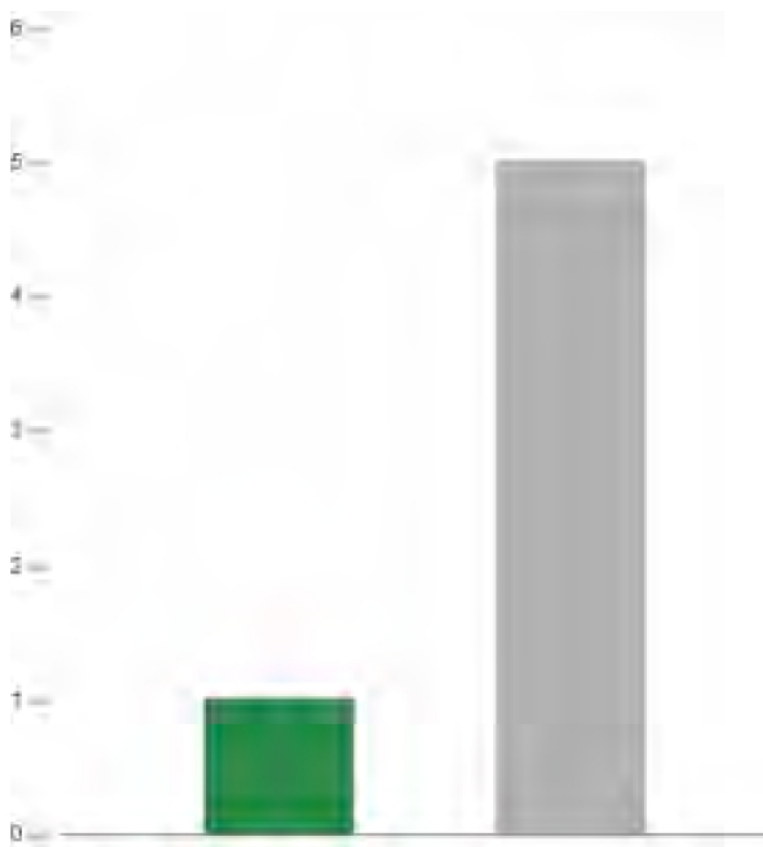
## Le niveau de l'intervenant vous a-t-il semblé :

Intitulé des réponses		Nombre de réponses	Pourcentage
Très insuffisant		1	14.3 %
Plutôt Insuffisant		0	0.0 %
Plutôt satisfaisant		1	14.3 %
Satisfaisant		4	57.1 %
Très satisfaisant		1	14.3 %





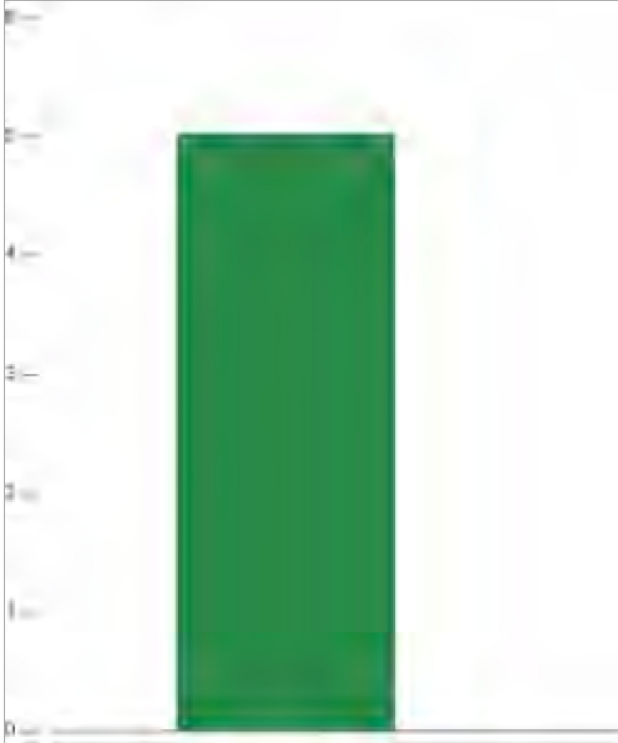
## Le langage, les exemples ou les exercices pratiques étaient-ils selon vous :

Intitulé des réponses	Nombre de réponses	Pourcentage
Trop simples	1	16.7 %
Adaptés aux sujets abordés	5	83.3 %
Trop techniques et pas suffisamment explicités		0
Précisions éventuelles		0



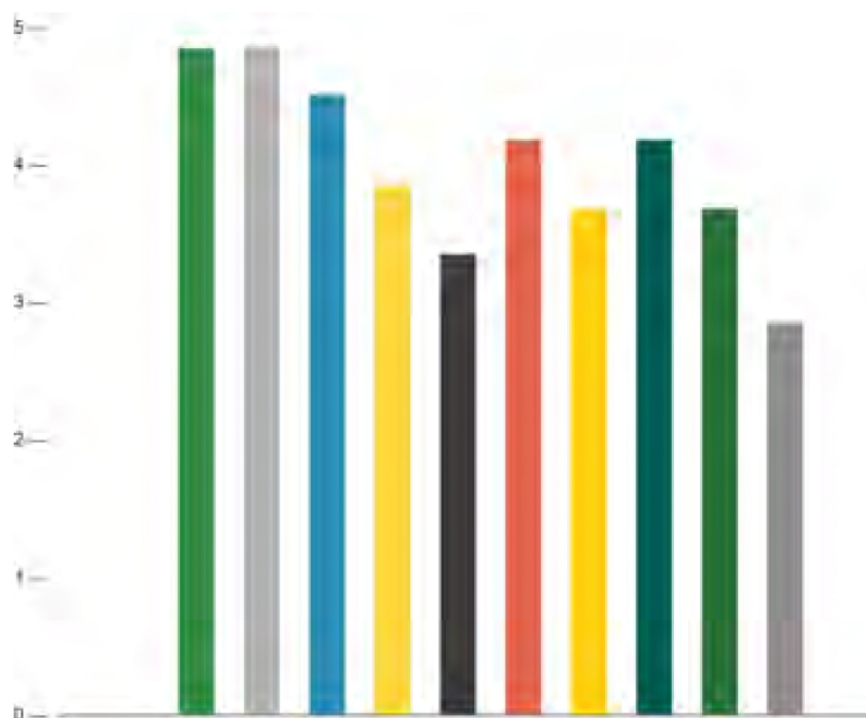
# L'alternance de moments de « théorie » avec des travaux pratiques vous a-t-elle semblé équilibrée ?

Intitulé des réponses	Nombre de réponses	Pourcentage
Oui 	5	100.0 %
Non 	0	0.0 %



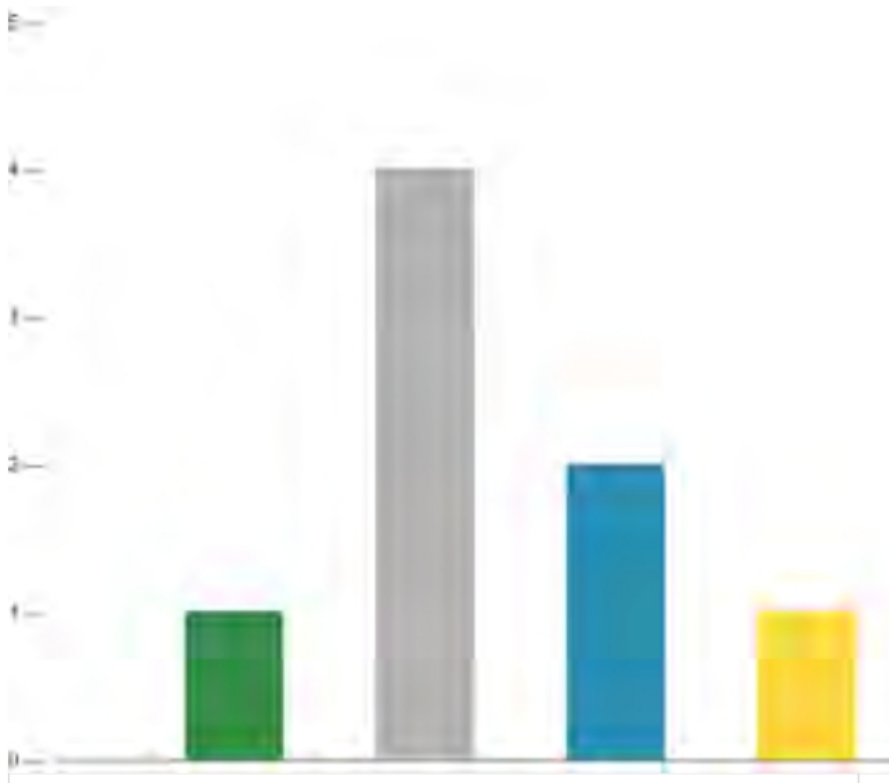
## Comment évaluez-vous des éléments suivants de l'accompagnement ?

Intitulé des réponses	Score moyen	Total	1	2	3	4	5
La disponibilité de l'intervenant	4.83	6	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	1 16.7 %	5 83.3 %
L'écoute de l'accompagnateur	4.83	6	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	1 16.7 %	5 83.3 %
La conduite des séances avec le groupe	4.50	6	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	3 50.0 %	3 50.0 %
Les activités réalisées	3.83	6	0 0.0 %	0 0.0 %	1 16.7 %	5 83.3 %	0 0.0 %
La rotation des rôles	3.33	6	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	5 83.3 %	0 0.0 %
Les apprentissages et mises en pratiques	4.17	6	0 0.0 %	0 0.0 %	1 16.7 %	3 50.0 %	2 33.3 %
L'amélioration des pratiques individuelles	3.67	6	0 0.0 %	0 0.0 %	2 33.3 %	4 66.7 %	0 0.0 %
L'amélioration de vos pratiques collectives	4.17	6	0 0.0 %	0 0.0 %	1 16.7 %	3 50.0 %	2 33.3 %
La conduite des réunions partenariales (CImh, Notaire)	3.67	6	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	3 50.0 %	2 33.3 %
L'articulation entre les séances entre nous et les rencontres avec CImH	2.83	6	0 0.0 %	0 0.0 %	1 16.7 %	1 16.7 %	2 33.3 %











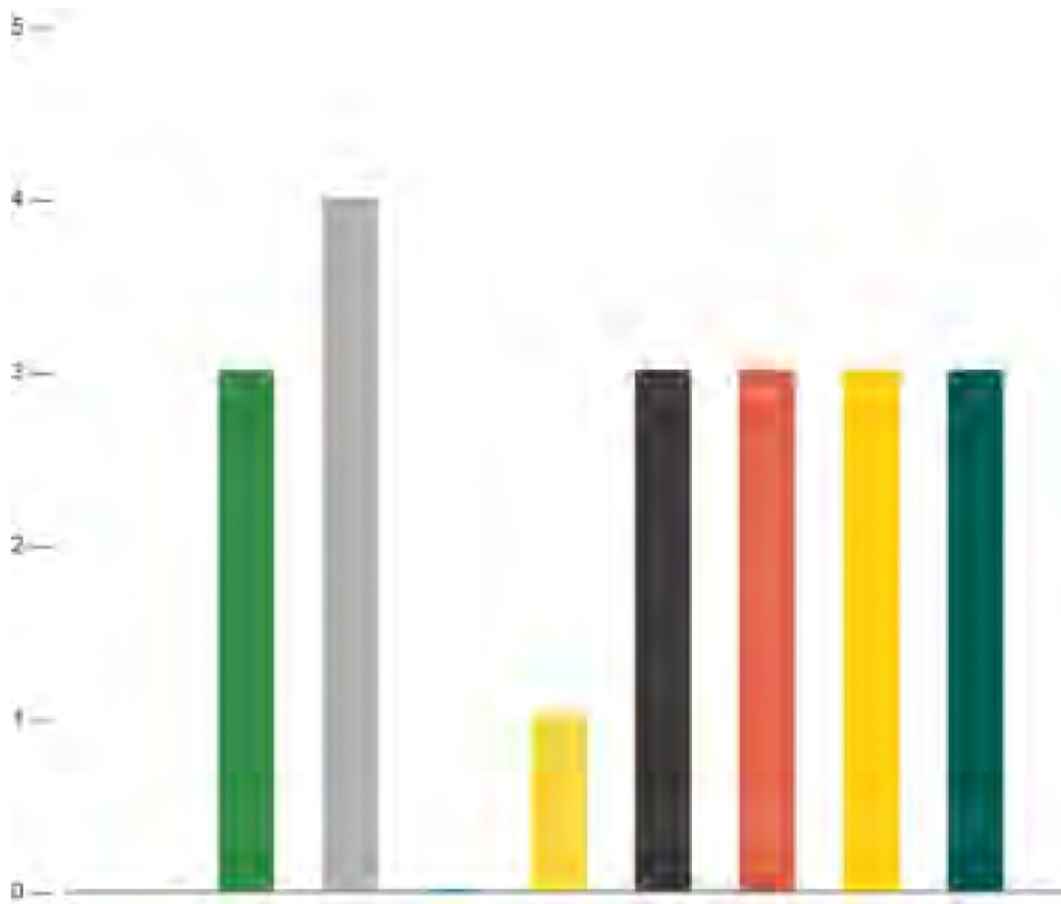
## Quelle partie de l'accompagnement auriez-vous souhaité voir plus développée ?

	Pourcentage	Nombre de réponses
■ Partie 1 : Diagnostic des besoins & des compétence	12.5 %	1
■ Partie 2 : Gouvernance et sujets prioritaires	50.0 %	4
■ Partie 3 : Co-élaboration des solutions	25.0 %	2
■ De quelle manière ?	12.5 %	1



## Quelles activités accompagnées avez-vous appréciées le plus ?

Intitulé des réponses		Nombre de réponses	Pourcentage
Le bilan des compétences et des appétences (jeu de l'angle mort)		3	15.0 %
Le pratique de la décision par consentement		4	20.0 %
Les temps corporels		0	0.0 %
L'alternance entre apports théoriques et la pratique		1	5.0 %
La préparation et simulation de la rencontre partenariale		3	15.0 %
La conduite des réunions partenariales		3	15.0 %
La mise en place des Groupes de Travail Thématiques (GT)		3	15.0 %
Les outils et processus de réunion interne		3	15.0 %



## Selon vous, les objectifs de l'accompagnement ont-ils été atteints ?

Intitulé des réponses	Nombre de réponses	Pourcentage
Oui	5	100.0 %
Non	0	0.0 %

## Quelle est votre évaluation globale de l'accompagnement ?

### Score moyen

3.33

## Recommanderiez-vous l'accompagnement à d'autres groupes ou à des partenaires ?

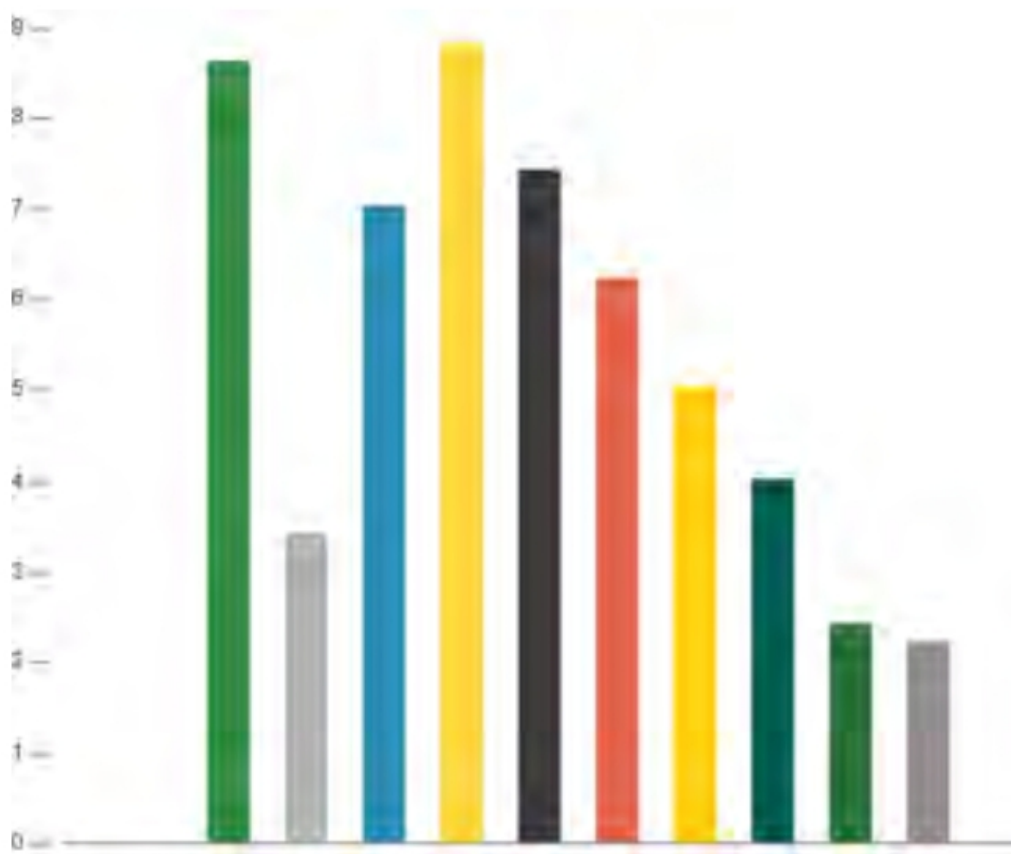
Intitulé des réponses	Nombre de réponses	Pourcentage
Oui	4	100.0 %
Non	0	0.0 %
Ne se prononce pas	0	0.0 %

## Quel est votre sexe ?

Intitulé des réponses	Nombre de réponses	Pourcentage
Homme	3	60.0 %
Femme	2	40.0 %

Tentative de QUIZ sur la tenue d'une réunion interne ( mettez dans l'ordre les rubriques )

Intitulé des réponses	Score moyen	
Ouverture ou météo	8.60	■
Clôture	3.40	■
Scrutation d'émotions	7.00	■
Ordre du Jour (ODJ)	8.80	■
Suivi des actions prévues la séance précédente	7.40	■
Affectation des rôles durant la réunion	6.20	■
Actualité des GT	5.00	■
Traitement des sujets prioritaires	4.00	■
Relecture du relevé de décision et prochains pas	2.40	■
Prise de décision collective	2.20	■



## **Merci d'indiquer, le cas échéant, vos commentaires :**

**J'ai apprécié ta prestation surtout pour les méthodes de conduite de réunion et de recherche de consentement Je pense que nous avons passé trop de temps à explorer des solutions type SCI. Il aurait été plus judicieux de voir quelles étaient les possibilités en rencontrant le notaire et le géomètre plus tôt en janvier ou février. Mais bon il fallait bien défricher, la vente en VEFA n'étant pas très répandue. Oasis ne nous semble pas être une solution dans l'immédiat compte tenu de la possibilité de prêt entre particuliers, peut être plus tard pour accueillir de nouveaux arrivants et une fois fiabilisée bien**

**amicalement Joël.**