

Compte rendu réunion
EHPC, Eco Habitat Partagé Calmette
Dimanche 13 décembre 2020, 18:00/20:00

Présents :

- | | |
|----------------|------------------|
| 1. Anne-Sophie | 11. Janine |
| 2. Armelle | 12. Jean-René |
| 3. Benoît | 13. Joël |
| 4. Bernard | 14. Marie-Claire |
| 5. Catherine | 15. Marie-T. |
| 6. Céline | 16. Nelly |
| 7. Claude P. | 17. Paulette |
| 8. Eric | 18. Sara |
| 9. Évelyne | 19. Sébastien |
| 10. Henri | 20. Sasha |

Excusée :

- Claude J.

Absent(e) :

- Famille Cazin

Ordre du jour

1. Tour de table 'météo'
2. Approbation compte rendu du 22 novembre 2020
3. Suivi des décisions
4. Rapport du GT jardin par Bernard : budget
5. Rapport par Joël de la visite de Mr Brochard concernant l'état de parfait achèvement ; tour de table
6. Compte-rendu d'Évelyne sur l'entretien avec Pascal Pimont concernant la Boîte à livres. Création du groupe bibliothèque.
7. GT Syndic : rappel des modalités de calcul des charges des parties d'usage social.
8. Questions diverses : les outils de communication.
9. Récapitulatif des prises de décision
10. Préparation de l'ordre du jour de la prochaine réunion

2. Approbation du compte rendu de la réunion du 22 novembre

- Rubrique **Discussion sur la formule EHPC** : il est demandé de modifier la formulation ; écrire que *la formule EHPC avait été « inventée » au moment de l'achat des appartements* est ressenti comme dépréciatif ; il lui est préféré « *la formule EHPC a été créée pour tenir compte de l'usage des locaux collectifs* ».
- Rubrique **GT Syndic - Conseil syndical** : il est pointé que dans son compte rendu, le conseil syndical évaluait le coût d'un lavage en machine à 0,60€ alors qu'il l'était à 0,70€ ce 22 novembre. Le coût réel du lavage en machine ne pourra être stabilisé qu'à réception de la facture d'eau qui devrait parvenir en Janvier 2021 : 0,60/0,70€ reste à ce jour une estimation majorée (ou pas) d'un pourcentage d'erreur.
- Ces deux points clarifiés, le compte rendu est adopté.

3. Suivi de décisions

- Laurent Barbaud de GLOBALE CONSTRUCTION confirme que la gaine pour les voitures électriques est bien installée sous la trappe.
- Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) : le courrier ALDES est en cours. Qu'en est-il des tests de capteurs de température ? Est-ce le fait des parois ? de l'air ? quelle est la performance d'isolation ?
- Joël fera un courrier pour demander quel est l'objet des mesures. Quels résultats ? Quelle est la performance énergétique du bâtiment ? Quels objectifs ont-ils ? Le mur ouest est toujours froid chez Catherine.
- Le 19 décembre chacun doit renvoyer sa consommation mensuelle d'électricité sur l'année ; sur le site ENEDIS, on peut la connaître précisément, les relevés sont précis ainsi que la courbe en bâtons ; mais cela reste une consommation globale. Des relevés réguliers, appareil par appareil, restent plus significatifs.
- Coupe-vent dans l'escalier, considéré comme extérieur : le maître d'ouvrage ne fera rien ; à cause du bureau de contrôle, il faudrait des trappes de désenfumage. Vigilance quant au coût : dans un immeuble, l'installation d'un vasistas, d'une bâche à souder et du mécanisme ad hoc est revenue à 6000€. L'entreprise CHANU suggérerait, pour couper le vent sans obturer, d'installer des petites lattes de bois ou du grillage fin ; cette proposition aurait été refusée, il serait intéressant de le vérifier et d'en connaître la raison.
- L'inventaire dans les espaces mutualisés reste à faire.
- Rappel : les petites bouteilles de gaz (notamment camping) doivent être entreposées dans le local vélo.

4. Rapport du Groupe de travail 'Jardin'

- Le travail fait dans le jardin dans le cadre de la journée TIC est très satisfaisant ; il reste à finir le bardage des réservoirs.
- Avec l'aide de Jean-René on pourra s'approvisionner en compost pendant l'hiver.
- Un pommier hautes tiges fera office d'arbre à palabre mais il en faudrait d'autres : le GT propose d'installer 3 ou 4 pommiers de plus, des hautes et basses tiges permettant des récoltes décalées ; il fera des propositions au groupe sur les variétés choisies et l'emplacement sachant que des basses tiges demandent peu de place : un (ou deux) basse-tiges pourrait être planté au nord.
- Les kiwis nécessitent 1 pied mâle pour 5 pieds femelles ; les demi-tiges mesurent 1,40 à 1,50m de haut et demandent 2 à 4 ans pour produire des fruits.
- Pour planter au mois de mars, il faut commander ces arbres fin décembre pour être livrés début janvier.
- Sur les 1000€ il reste moins de 300€ ce qui permettrait de régler les pommiers qui coûtent moins de 10€ pièce et les kiwis qui sont un peu plus chers.
- Autre interrogation : où planter les kiwis dans l'immédiat sachant que le projet de tonnelle a besoin de mûrir et ne sera revu qu'en janvier.

5. Visite de Mr Brochard concernant l'état de parfait achèvement

- Le tableau décompte 40 réserves : est-il à jour ?
- Nelly a deux nouvelles réserves ; elle a contacté l'architecte et Mr Barbaud mais n'a pas de réponse. Faut-il envoyer un courrier avec accusé de réception ? Joël en parle à Sandra, l'architecte, demain.
- Eric rappelle qu'il n'est pas le gardien des réserves : il ne peut rajouter des lignes au tableau que dans la mesure où les informations lui sont transmises !
- Il est temps que GLOBALE nous donne les délais d'intervention, certaines réserves datent de février 2020 ; que Laurent Barbaud explique qu'il n'est pas en mesure de faire un planning n'est pas acceptable ; Joël aimerait le lui faire comprendre en s'appuyant sur Denis Brochard de CLMH.

6. Kiosque à livres

- Le 25 novembre 2020, suite aux échanges que nous avons eus dans le cadre de la réunion « bibliothèque » du 14 novembre, une demande d'information sur les démarches administratives à opérer a été postée sur le site de la ville de Caen : Le 1^{er} décembre, le cabinet du maire nous contactait pour proposer un rendez-vous avec le conseiller municipal, chargé du quartier.

- **Samedi 5 décembre 2020** ; maison de quartier Saint Jean Eudes, 38 avenue du Calvados. En présence d'Évelyne et d'Henri, Pascal PIMONT
 - ✓ soutient avec intérêt notre projet de création d'un kiosque livres,
 - ✓ précise que le kiosque pourra être fabriqué par les ateliers de la ville de Caen,
 - ✓ est d'accord pour qu'il soit installé sur la place Laennec, près des tables de pique-nique et du panneau de basket,
 - ✓ est enthousiasmé par la proposition d'Henri d'associer à ce kiosque de livres un blog ou une adresse Facebook qui permettra aux lecteurs/utilisateurs d'échanger des commentaires sur les livres lus, mis à disposition,
 - ✓ propose de nous mettre en relation avec les services ad hoc de la mairie pour optimiser ce blog,
 - ✓ aimerait prendre prétexte de l'installation de ce kiosque pour organiser une manifestation, (une fête?) pour le quartier,
 - ✓ fixe l'échéance de la mise en place du projet à **juin 2021**, Covid oblige d'une part, ouverture de l'EHPAD d'autre part.
- Il lui a aussi été précisé que nous prendrons contact avec les associations de quartier dont Stéthoscope pour le suivi de ce projet. Informée de notre démarche, Madame Fêtu a fait part de son intérêt.
- Politiquement, notre quartier peut bénéficier des démolitions et rénovations du quartier de Saint Jean Eudes et être aidé à se développer...
- Une réunion « Bibliothèque » sera organisée en janvier 2021 pour poursuivre son organisation.

7. Modalités de calculs des charges à usage social

- La formule dite EHPC a été construite, dans un esprit participatif, solidaire ; son calcul est basé à 50 % sur les tantièmes (ou surface de l'appartement) et à 50 % sur le nombre de personnes.
- Tantièmes ou surface d'appartements : la différence n'est pas très importante.
- La formule avait été validée par le groupe originel mais dans un souci d'équité elle devra l'être par les derniers arrivants.
- Si la formule EHPC veut surtout valoriser l'usage qui est fait des espaces communs par les personnes alors elle reste au milieu du gué ; répondre au plus près à cette philosophie consisterait à appliquer la formule utilisée dans d'autres habitats à savoir répartir les charges en fonction des personnes qui en ont l'usage.
- Le choix définitif sera intégré dans le règlement intérieur - en cours d'actualisation - et soumis au vote en assemblée générale.
- Techniquement, opter pour une répartition des charges par tantième ou selon la formule EHPC ne pose pas de problème : un tableur de type Excel permet de le faire automatiquement.
- Autre question soumise à la validation du groupe : la répartition des modes de financement des investissements à usage social ; cette répartition doit-elle aussi prendre en compte le nombre de personnes dans les appartements ?
- Qu'est-ce qui rentre dans l'investissement et qu'est-ce qui rentre dans l'usage ? L'installation du garage à vélos ne pourrait-il être considéré comme un investissement d'usage ? D'ores et déjà il est acquis que la répartition des charges d'aménagement du local vélo va être revue : la facture globale avait été divisée par 17 appartements ce que l'on convient être incohérent.
- Certains habitats participatifs calculent les investissements aux tantièmes.
- Le groupe se laisse les trois prochaines semaines pour réfléchir individuellement aux choix des propositions soumises afin de pouvoir argumenter lors de la prochaine réunion. Les documents transmis par Eric permettent d'étayer ces réflexions.
- TAHAR a été sollicité par mail pour savoir si, compte tenu de sa thèse sur les structures participatives, il aurait des exemples à nous communiquer sur des modes de répartition des charges dans ces habitats partagés.
- Pour les charges collectives de l'exercice 2020, un budget de 8750€ avait été voté ainsi qu'une avance de trésorerie de 1300€. Quatre appels de fonds ont été réalisés, le bilan financier de l'année devrait être communiqué au 1^{er} trimestre 2020.

Points divers

- Outils de communication : la voix, les téléphones fixe et mobile, le forum sur le blog, sa rubrique vie de groupe, le mail, le tableau blanc dans l'entrée doivent suffire à communiquer entre nous. Ne pas y

ajouter Facebook ou Instagram. Quant à WhatsApp penser qu'il n'est pas utilisé par tous et qu'il ne doit pas servir aux messages destinés à une seule personne !

- MC met à disposition des rideaux jaunes pour la grande salle et sa cuisine.
- Samedi prochain, dans la grande salle : atelier pâtisseries et confiseries de Noël dès 15:00.
- Catherine Charbonnier, une amie de Nelly, a créé un prototype de boîte en carton-bois pour masquer les ventilations la nuit : la contacter si vous êtes intéressé.
- Henri et Sébastien expérimentent : ils ont déplacé le compost, déposé sur un lit de pierres recouvert d'un matériau géotextile.

Prises de décisions

- Demander à ALDES mesures de température et isolation
- Joël contacte Mr Brochard et Sandra pour les réserves
- Eric récapitule dans un article les différentes infos sur les différentes formules
- Joël contacte CHANU par mail à propos de la ventilation de l'escalier
- Le GT jardin commande 3 pommiers.

Prochaine réunion EHPC
Dimanche 3 janvier 2021, 17:50
Salle de réunion

A l'ordre du jour qui devra être travaillé :

- Débat sur les formules de calcul des charges courantes et investissement – *animation : Anne-Sophie & Jean-René*
- Date et organisation du prochain TIC – *GT organisation*
- Tonnelle, oui/non/Pourquoi – *animation Claude P.*

Organisation : *Facilitateur, Sébastien - Notes au km : Janine - Mise en forme C.R., Évelyne – Gestion du temps, Benoît – Distribution de la parole, Nelly – Scrutateur des émotions, Joël.*

Ce jour, scrutatrice Sara : « *Félicitations : réunion pleine de bonne humeur ; énergies productives réunion agréable. On est revenu à notre cœur de Calmette où on arrive à se dire ce qu'on a sur le cœur sans tension. »*