

Compte rendu réunion
EHPC, Eco-Habitat Partagé Calmette
dimanche 19 novembre 2023, 18:00/20:00

<u>Présents :</u>	<u>Absents / excusés :</u>
1. Armelle 2. Catherine 3. Céline 4. Claude J. 5. Eric 6. Evelyne 7. Henri 8. Janine	9. Joël 10. Marie-Claire 11. Nelly 12. Pascal (Pour Paul) 13. Paulette 14. Sara 15. Sébastien
	<ul style="list-style-type: none">• Anne-Sophie• Benoît• Bernard• Claude P.• Jean-René• Paul (<i>représenté par Pascal</i>)

Ordre du jour

- Approbation du précédent compte-rendu + tableau de décisions
- **POCA/ASSO EHPC**
 - Formule EHPC : Échange autour de la nouvelle formule
 - Règlement d'Usage Social : Association collégiale
 - Accès PMR : Devis Colas
- **ECHANGES INFORMELS** : autres questions, actualités, infos et échanges divers
- Récapitulatif des prises de décision
- Contenu du prochain ODJ prévisionnel

FORMULE EHPC

En amont de cette discussion, Eric a animé deux réunions au cours desquelles il a présenté des 'PowerPoint' pour analyser différentes formules de répartition des charges liées aux espaces partagés. Evelyne a proposé un tableau reprenant des arguments et contre-arguments pouvant être mis en avant pour maintenir, modifier ou supprimer la G5 dite formule EHPC. Après avoir vérifié que les membres présents s'estimaient suffisamment informés, le tour de table a pu commencer.

- **JANINE** : qui sature des tableaux de chiffres, souhaite passer à autre chose et soutient la G1
- **BERNARD** – *pouvoir remis à Janine* – donne son accord à toute formule pour peu qu'elle soit consensuelle.
- **ARMELLE** estime que cette discussion est prématurée faute d'un recul suffisant. Elle souhaite conserver la G5 qui fait intervenir les personnes ; opterait pour la formule « à la personne » si nous devons changer.
- **CATHERINE** rejoint la position d'Armelle ; nous ne sommes pas dans une copropriété classique.

- **PASCAL** – *au nom de Paul* - reconnaît ne pas s'être vraiment intéressé à la question ; pencherait pour une formule à la personne et accepte une réévaluation.
- **JOEL** : à la formule « à la personne » qui implique que chacun règle le même montant de charges, il préfère la G5 qui fait la moyenne entre surface et personne. Tout comme Bernard, il donne son consentement quel que soit le choix du groupe.
- **JEAN-RENE** – *pouvoir à Joël* – opte pour le maintien de la G5 et consentement à la majorité.
- **ANNE – SOPHIE** – *pouvoir à Joël* – Maintien de la G5 (10%) au consentement (90%)
- **SARA** estime que la G5 est juste pour un groupe tel que le nôtre et qu'on devrait la maintenir encore un an. Elle donne son consentement à toute autre formule.
- **EVELYNE** rappelle que le montant des charges liées aux espaces partagés s'élève à moins de 1000€ par an. L'écart entre ce qu'elle réglerait avec l'une ou l'autre formule n'excède pas 12€ (soit 1€ par mois) ; pour une première moitié du groupe cet écart oscille entre 6€ et 9€ pour la seconde moitié entre 13€ et 38€. Est-il pertinent de construire une 'usine à gaz' pour illustrer combien nous sommes différents ? La grande majorité des habitats partagés n'utilise pas d'autre formule que celle qui s'appuie sur les tantièmes du règlement de copropriété. Principe des vases communicants oblige, il y aura toujours des foyers favorisés/défavorisés mais il est surprenant qu'une formule qui désavantage les propriétaires de petits appartements et les familles soit considérée comme emblématique de notre philosophie du partage. Il lui semble que, d'abord et avant tout, c'est sur d'autres aspects que la 'philosophie' de notre habitat doit s'incarner : c'est la 'valeur' d'un syndic bénévole, d'un bricoleur/réparateur tous azimuts, d'un animateur de réunions, d'un jardinier... qu'il nous faut communiquer. C'est pour sortir de cet imbroglio, pour réduire le nombre d'erreurs, pour éviter tout recours en justice et parce que la somme impliquée est ridicule qu'elle préconise l'utilisation de la G1.

Claude : avec la formule G5 étaient associés des droits de vote...

(Quelle incidence ont ces droits de vote associés sachant que nous sommes réunis dans une association dans laquelle chacun des 20 membres actifs a, de facto, une voix et que nous sommes censés décider au consensus ?)

- **CLAUDE** : « Je n'arrive pas à trancher, je n'y arrive pas... Il y a une forme d'injustice... Je consentirai à l'avis du groupe ».
- **HENRI** opte pour le maintien de la G5 même s'il n'y tient pas plus que ça.
- **MARIE-CLAIRE** : on parle des dépenses du 'vivre ensemble' qui ne sont pas liées aux tantièmes. Nous votons à la personne, les couples ont deux voix, EHPC tient compte pour moitié du 'nous'. La T1 ne garde pas cette dimension, elle lui préfère la G5 ; ce n'est pas une copropriété classique, les 20 habitants ont un droit de vote et le même pouvoir. Cette décision EHPC n'a pas été prise par tous, elle est ancienne et souveraine : on accepte de prendre ce qui a été décidé précédemment. L'énergie dépensée autour de ce débat, on le vit mal. Il y aurait d'autres choses à décider ensemble. Marie-Claire déclare ne pas être prête à lâcher la G5 ou la formule 'à la personne'.
- **CLAUDE P.** - *pouvoir remis à Marie-Claire* - souhaite maintenir la G5
- **NELLY** : maintien de la G5
- **CELINE** ne se positionne pas ; il lui est difficile de lier la G5 au participatif.
- **PAULETTE** estime qu'on a passé beaucoup de temps à ça alors que la spécificité de notre habitat n'est pas dans le choix d'une formule.
- **ERIC** présente ses excuses pour tous ces courbes et chiffres et remercie ceux qui sont venus à ses deux présentations. Il vient d'entendre beaucoup d'inexactitudes, des affirmations qui ne s'appuient pas sur des chiffres et certaines fausses, ce ne sont pas les chiffres qui vont aider à trancher. Les formules G1, G5, P1 et T1 se basent sur la surface des appartements ce qui n'a rien à voir avec celle des espaces mutualisés. Quelle que soit la formule impliquant des surfaces, elle n'est pas correcte mais laquelle est la plus 'juste' pour le participatif ? La P1

dite 'à la personne' implique qu'un couple paiera 2 parts de charges or il estime qu'on ne consomme pas plus à deux. Il suggère de couper la poire en deux et de compter 1,5 part au lieu de 2.

- **SEBASTIEN** apprécie que des personnes lui permettent de réfléchir ; il ne se retrouve plus dans la G5. Aujourd'hui, il opterait plutôt pour la T1 ou la G1 mais consentirait au choix du groupe.

Une partie des membres présents estime que la recherche de consensus est suffisante, décide de ne pas revenir sur le sujet et de procéder au vote lors de la prochaine AG EHPC.

ASSOCIATION COLLEGIALE

- Claude a récemment découvert la spécificité de l'association collégiale et pense qu'elle s'adapte très bien à ce que l'on vit : c'est une formule intéressante qui fait appel aux envies et appétences de chacun. La majorité des membres présents la rejoignent.
- Catherine et Nelly sont adhérentes d'associations (« *Les dérailleurs* » et l'« *APAT* ») qui fonctionnent très bien avec ce type de gouvernance. Il en va de même pour Henri, adhérent de « *Bande de sauvages* » ; il attire l'attention sur un problème que cette association collégiale avait une fois rencontré : une situation d'urgence où la police exigeait un interlocuteur unique. Dans notre cas, la présence de tous les adhérents sur un même lieu réduit l'urgence, un - voire deux - interlocuteurs peuvent être mandatés rapidement par le conseil d'administration.
- Sara s'interroge sur une augmentation éventuelle du nombre de réunions : pas de changement impliqué, la périodicité et le nombre de réunions actuels sont maintenus, tout comme l'assemblée générale une fois par an.
- Eric soulève le problème de la responsabilité collective devant un tribunal. C'est l'association qui est en responsabilité et le CA pourra mandater un ou deux de ses membres pour les représenter. Joël propose de vérifier cet aspect auprès d'une amie juriste.
- Faute de temps pour étudier la proposition de statuts, une nouvelle réunion doit être programmée pour être en mesure de les voter à l'AG de février 2024.

ACCES PMR

- Claude précise que la proposition de dallage faite par Pascal V. est une estimation (3160€), ce n'est pas un devis mais un budget maximal. Si le groupe est d'accord, Claude se propose de demander des devis à diverses entreprises.
- Bernard a listé 7 propositions différentes qui sont à travailler.
- Quatre points délicats sont notés : le gravier, les portes d'entrée 1 et 2 et l'accès aux appartements avec un fauteuil à cause du rebord.
- Pascal C. suggère d'informer le cabinet d'architectes et CLMH par écrit et de leur demander conseil.
- La distance entre les deux portes d'entrée de l'immeuble n'est pas conforme à la législation ; Mme MARIE, interlocutrice d'une société spécialisée contactée par Catherine, refuse de s'engager : problème avec les boîtes aux lettres et distance entre les portes dont l'accès à la salle de réunion.
- Pascal rebondit en informant que le passage des portes avec un fauteuil roulant, même dans les appartements, pose problème.
- Il est rappelé de ne pas omettre l'étude du plan B qui passe par la coursive devant chez Benoît avec accès à la rue jardin

- Les membres du conseil syndical auxquels il conviendra d'associer Bernard et Pascal C. vont être contactés par Joël pour travailler sur les différentes propositions. Ils sont invités à produire une synthèse pour la réunion du dimanche 17 décembre.

ECHANGES INFORMELS, autres informations

- **Réserves** : Un représentant de l'entreprise Tanquerel est passé voir les problèmes de portes : ils seraient liés aux aléas thermiques d'un été trop chaud. Deux employés doivent repasser ce lundi 27 novembre. L'appartement de Céline et Sébastien connaît aussi de gros problèmes sonores.
- **Habitat Participatif normand** : Paulette rappelle que nous recevons l'AG de l'habitat participatif normand ce samedi 25 novembre à 10:30, la réunion sera suivie d'un repas partagé. La demande nous est faite d'adhérer à HPN : 50€ au titre de l'association, 10€ à titre individuel : pas d'objection tant la demande paraît légitime. Paulette et Marie-Claire se proposent d'être les interlocuteurs pour HPN.

PROCHAINE REUNION

**Dimanche 17 décembre 2023,
17:45/19:30
Grande salle**

Mettre à l'ordre du jour :

- Accès PMR
- Les réserves
- Succession de Catherine en tant que syndic
- Point sur les relevés de charges reçus ce 16 novembre, notamment consommation d'eau

Compte rendu : EB