

Compte rendu réunion
EHPC, Eco-Habitat Partagé Calmette
dimanche 14 janvier 2024, 18:00/19:30

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

Ordre du jour

- Approbation du précédent compte-rendu + tableau de décisions
- **ASSO EHPC**
 - Association collégiale : suite et fin avant vote AG asso
 - Formule EHPC : suite et fin avant vote AG asso ? Échange autour de la nouvelle formule
 - Prépa AG Asso : on s'organise comment ? Quel contenu ?
- **EN VRAC, si le temps le permet** : objets non identifiés dans local vélo, rideau occultant GS – interruption ballon eau chaude chambre d'amis/rappel réglage radiateur GS- Chambre amis et SdB
- **ECHANGES INFORMELS** : autres questions, actualités, infos et échanges divers
- Récapitulatif des prises de décision
- Contenu du prochain ODJ prévisionnel

Pour information : le blouson noir de marque IKKS et de taille L, oublié dans la grande salle, appartient à un visiteur qui serait passé dans les locaux avant la soirée 'tarot' du mardi 14 novembre 2023.

APPROBATION DU PRÉCÉDENT COMPTE-RENDU + TABLEAU DE DÉCISIONS

- Avant de prendre en charge la rédaction de l'actuel compte-rendu, Evelyne demande à ce que les membres présents clarifient leur position en ce qui concerne ceux qu'elle rédige ; elle s'étonne du mutisme du groupe face aux insinuations qui transparaissent dans le compte-rendu du 17 décembre et pour lequel elle a relayé des commentaires sur le blog. Elle souligne qu'Eric ET Janine sont régulièrement invités à relire ses écrits avant diffusion et Sébastien dans des cas particuliers.
- Le groupe confirme qu'il avait bien été décidé de ne pas relayer 'météo' et 'scrutation' dans les écrits et maintient cette décision.
- S'ensuit une discussion sur ces notions de scrutation et/ou de météo ; tout le monde ne (se) reconnaît pas (dans) l'évaluation globale qui est faite, la notion de météo plus individualisée impliquerait un tour de table peut être trop chronophage.
- Les membres présents restent favorables au maintien de la scrutation que Sébastien souhaite voir s'améliorer ; il met à disposition un document émanant des Colibris, des éléments pour construire un cadre de confiance.

- Il est rappelé qu'une rubrique « commentaires » permet de réagir sur le blog au compte-rendu proposé.
- Claude regrette qu'une remarque importante puisse être oubliée dans ces commentaires ; une solution pourrait être de relayer cette remarque dans l'entame du compte-rendu suivant.
- Enfin le compte rendu à adopter est bien celui de la dernière réunion, on ne tient pas compte de la distinction copro. ou association.
- Le compte-rendu du 17 décembre 2023 est adopté.

TABLEAU DES DÉCISIONS

- Lino ou peinture au rez-de-chaussée : Les devis peintures et lino ont été transmis au groupe. La peinture est majoritairement préférée devant les portes de l'ascenseur et de la grande salle. Des restes de peinture orange, stockés au 3^{ème} étage, pourraient être utilisés mais ils sont peut être périmés et les membres présents aimeraient une couleur plus discrète. Le béton n'ayant jamais été peint, il faudra une sous-couche. Le temps de séchage de ces peintures très long et le lieu de passage vont générer des contraintes. Les travaux seront à programmer cet été, voire en août, quand l'immeuble est déserté. A suivre.
- Le temps filant et les items suivant étant du ressort de la copropriété, l'analyse du tableau de décisions est interrompue.

FORMULE EHPC

Les échanges observés dans le cadre de cette réunion confirment le clivage que génère cette formule dans notre groupe et la difficulté que nous avons à trouver des points d'accord :

- Catherine s'étonne que la formule EHPC soit mise à l'ordre du jour ; suite à la réunion du 19/11/23, l'échéance prévue était l'AG de l'association. Sébastien explique qu'il importe d'anticiper les modalités de prise de décision et de vote pour les deux mesures impliquées : la formule et l'association collégiale ; il est essentiel de s'accorder sur la légitimité et les modalités de vote : consensus, consentement, majorité qualifiée... (*cf. fin de ce document).
- Jean-René et Evelyne rappellent qu'Annick Bateur avait attiré notre attention sur un impératif : pour être valide la formule devait être approuvée à l'unanimité. Mais si Jean-René déclare que, selon lui, ce n'était valable que pour les nouveaux arrivants, Evelyne réplique que, dès à présent, tout copropriétaire en désaccord avec cette formule pourrait ester en justice et/ou ne pas renouveler son adhésion à l'association et exiger que le règlement de ses charges communes le soit en fonction du règlement de copropriété.
- Jean-René souligne que cette formule a été validée chez le notaire pour l'achat des appartements quand Eric précise qu'elle n'a pas été créée pour régler les charges d'usage social.
- Claude défend cette formule qui donne à chaque adhérent une voix¹ ; elle est très attachée à l'historique de cette décision qui avait fait l'objet de débats. D'autres personnes lui opposent qu'il importe de différencier les modalités de décision de l'association de celles du règlement

1 Fact-checking : Dans nos discussions, l'attention se focalise sur les couples vivant dans le même appartement. C'est ne pas voir qu'en l'état actuel, si l'on veut continuer à ergoter sur ces pouvoirs, ceux qui en détiennent le plus sont les couples vivant dans des appartements séparés. Leur solidarité de couple associée au cumul des tantièmes fait que, mécaniquement, ce sont ces quatre adhérents qui ont le plus de 'pouvoir' au sein du collectif.

Simultanément, quel(s) pouvoir(s) supplémentaire(s) ont acquis Paul et Henri, propriétaires d'un petit appartement, qui voient augmenter leur quote-part aux charges, avec la formule Ehpc ?

des charges liées aux espaces communs. Paulette plaisante (?) en disant que cette formule n'aurait jamais dû rentrer dans l'association.²

- Eric fait remarquer que la moyenne annuelle des charges d'eau et d'électricité (seules charges pour les parties communes), sur les quatre dernières années, s'élève à 229€ soit 13€ par foyer. Jean René objecte qu'il faut aussi prendre en compte les investissements réalisés au nom d'EHPC, qui eux représentent presque 20% du budget³ ; ce faisant il soulève une nouvelle polémique : « *N'avions nous pas décidé que les investissements, même d'usage social, soient financés par les tantièmes du règlement de copropriété* » ?
- Catherine déplore que l'on perde du temps à revenir sur cette formule et à pinailler sur des détails ; Sébastien rétorque que sa perception est bien différente : sur un plan symbolique, il se sent stigmatisé par ce choix, ce qui agit sur son d'état d'esprit au regard du collectif. Et quand Claude dit regretter que l'on revienne sur des décisions déjà prises, notamment donner un pouvoir à chaque membre d'un couple, il réagit en précisant que cet aspect l'indiffère et évoque le légitime besoin d'évaluation de décisions prises il y a plusieurs années.
- Catherine demande pourquoi abandonner la formule si la différence avec les autres modes de calcul est insignifiante.

Association collégiale

- La réunion du 19 novembre a montré que le collectif est globalement d'accord pour modifier la gouvernance de l'association et évoluer vers une association collégiale.
- Une proposition de statuts a été soumise, élaborée à partir des statuts actuels et de ceux de MasCobado, habitat partagé de Montpellier.
- Armelle a proposé le 19/12/23 de faire appel à un médiateur de Verson pour se faire accompagner sur les paragraphes concernant les prises de décision et la gouvernance collégiale, prestation probablement payante, elle réitère sa suggestion ce jour.
- Comme l'a fait Joël, il appartient à chacun de réagir, dans un premier temps par envoi de réflexions, modifications... à cette mouture des statuts.
- Anne-Sophie propose de collecter les différentes suggestions et les intégrer dans un document global qui pourrait être un support de débat. Envoyé avec la convocation à l'AG ?
- L'adoption de ces nouveaux statuts devrait se faire au consensus, voire au consentement.

Préparation de l'AG de l'association EHPC

- La préparation de l'AG de l'association programmée pour ce 11 février sera mise en œuvre par les membres du Bureau actuel : Claude (vice-présidente), Catherine (secrétaire) et Armelle (trésorière). Anne-Sophie et Sara s'associent au groupe pour cette préparation et son animation.
- Outre l'étude et le vote des statuts de l'association collégiale, l'ordre du jour abordera le bilan moral/activités, le budget et les projets pour 2024 : fête des voisins, portes ouvertes, braderie, galette (des rois)...

2 *Fact-checking* : il est surprenant de noter que la gestion de cette formule, cœur de l'association, ne soit pas faite par le trésorier de l'association et que les comptes ne soient pas étudiés dans le cadre de l'assemblée générale d'EHPC.

La formule est gérée par le syndic de copropriété, avec le logiciel de la copropriété et les comptes étudiés dans le cadre de l'Assemblée générale ... de la copropriété !

3 *Fact-checking* : Relevé charges individuelles 2022 – Fournitures salle commune/chambre : 1240,74€
Quote-part Evelyne : 67,75€ selon la formule EHPC (546/10 000),
76,30€ selon le règlement de copropriété (615/10 000)
soit... 8,55€ de différence

- On sursoit au vote de la formule EHPC.

Prochaine réunion

Dimanche 11 février 2024
ASSEMBLEE GENERALE EHPC
17:45/19:30
Grande salle

(*) DOCUMENTS EVOQUES

- ◆ Les statuts actuels de l'association, approuvés par l'AG du 20 février 2022 (mais non entérinés par la préfecture), à l'item « *mode de décision* » précisent : « *Toute décision de l'assemblée générale est adoptée selon le mode de vote conforme au règlement d'usage social* ». Or le règlement d'usage social n'a pas (encore) été validé par l'association.
- ◆ Néanmoins les statuts actuels, dans leur article 2, objet et missions précisent que *l'association se donne pour mission d'organiser les relations entre tous les habitants en s'appuyant sur le règlement d'usage social basé sur la Charte fondatrice de l'Habitat Calmette adoptée le 5 mai 2018* qui elle-même stipule dans son article 2 « *pour toute prise de décision, nous recherchons de prime abord le consensus sinon le consentement* ».
- ◆ La formule EHPC est évoquée dans le règlement intérieur approuvé par le collectif à l'AG des copropriétaires du 13 juin 2021. Ce document rappelle la constitution du collectif en association loi 1901, le principe 1copropriétaire/1voix et les décisions relatives au fonctionnement prises au consensus.
- ◆ Le règlement d'usage social, en cours d'élaboration, n'a pas encore été adopté par l'association.

Compte rendu : EB