

ASSEMBLEE GENERALE

7 avril 2014

Compte-rendu et relevé de décisions



Ordre du jour :

AG extraordinaire

- Modification des statuts

AG Ordinaire

- Rapport d'activité
- Rapport financier
- Rapport Moral et perspectives
- Montant des cotisations
- Élection du CA

Echanges

- Commission accompagnement
- Loi ALUR (Habitat Participatif)
- Témoignage AAP Grenoble 2013

Buffet Convivial

La réunion se déroule à la MNEI, 5 place Bir Hakeim à Grenoble.

Démarrage à 18h50. Épuisement de l'ordre du jour et buffet à 21h30.

21 adhérents 2013 sont présents, ainsi que 3 nouveaux adhérents 2014 et 10 participants non adhérents.

L'association comptait 63 membres en 2013, et 38 membres à jour de leur cotisation pour 2014 : le quorum (1/3 des membres 2013 pour l'AGO, 1/2 des membres 2014 pour l'AGE) est donc atteint pour la validité des décisions de ces Assemblées.

Assemblée Générale extraordinaire :

modification des statuts :

Le Conseil d'Administration propose de modifier l'article « X » des statuts de l'association, pour permettre une plus large participation des représentants de groupes au Conseil d'Administration (appelé « collège » dans les statuts).

Le paragraphe « Composition » de l'article était précédemment ainsi rédigé :

Le Collège se compose de 4 à 15 personnes, élus par l'AG ou intégrés par cooptation.

Les membres « habitants » ne peuvent pas représenter moins de 50% du nombre de membres composant le Collège, et pas moins de 4 personnes.

Les membres « groupes » représentent au maximum 30% des membres du Collège.

Les membres « associés » représentent au maximum 20% des membres du Collège.

Les salariés de l'association peuvent désigner l'un d'eux pour les représenter au Collège. Celui-ci participe aux votes comme tous les autres membres.

La nouvelle rédaction est proposée :

*Le Collège se compose de 4 à 15 personnes **physiques**, élus par l'AG ou intégrés par cooptation.*

*Les membres « habitants » **et « groupes »** ne peuvent pas représenter moins de **70%** du nombre de membres composant le Collège, et pas moins de 4 personnes.*

*Les membres « associés » représentent au maximum **30%** des membres du Collège.*

Les membres « groupes » mandatent un représentant au sein du Collège, ainsi qu'un suppléant s'ils le souhaitent. Le suppléant a pour rôle de représenter le « groupe » en cas d'absence du mandataire.

Les salariés de l'association peuvent désigner l'un d'eux pour les représenter au Collège. Celui-ci participe aux votes comme tous les autres membres.

Cette proposition est adoptée **à l'unanimité des voix.**

Fait à Grenoble le 15 avril 2014

Assemblée Générale ordinaire :

Présentation et approbation des Rapports

Le « Rapport d'Activité » est présenté par Bénédicte Le Roy et Gérard Vabre, salariés. Il est adopté à l'unanimité.

Le « Rapport Financier » est présentés par Lionel Perrier, membre du Conseil d'Administration Collégial et Bénédicte Le Roy, salariée. Il est adopté à l'unanimité.

Le « Budget prévisionnel 2014 » est présenté par Lionel Perrier, membre du Conseil d'Administration Collégial.

Le « Rapport Moral et Perspectives » est présenté par Louis-Marie Saglio, membre du Conseil d'Administration Collégial.

Révision du montant des cotisations

Présentation de l'évolution du principe des cotisations :

L'adhésion « habitant », « groupe » ou « associé » à l'association est la reconnaissance par l'adhérent des valeurs portées par l'association. Elle permet à l'adhérent de :

- Bénéficier et participer à la réflexion portée par les HabILeS
- Prendre part aux décisions (voter) lors des AG de l'association
- Participer aux CA, recevoir les comptes rendus d'AG, des CA, ...
- Bénéficier des outils mis à la disposition par l'association
- Mettre une petite annonce sur le site Internet (la consultation des annonces est libre)
- Rencontrer un salarié de l'association, ou/et un membre du CA

Nota : L'atelier mensuel est ouvert à tous (la présence d'une personne et à fortiori d'un groupe n'est pas conditionnée par l'adhésion à l'association). L'inscription sur la liste de diffusion est libre.

Mise au vote des nouveaux montants de cotisations :

		individuelle	Groupe de 3 à 5 foyers	Groupe de 6 à 9 foyers	Groupe de 10 foyers et au-delà
Adhésion membre « habitant » ou « groupe »	de base	10 €	30 €	40 €	60 €
	de soutien (à partir de)	30 €	50 €	80 €	100 €
Adhésion membre « associé »	de base	30 €			
	de soutien (à partir de)	50 €			

Les nouveaux montants de cotisations sont adoptés à l'unanimité des voix moins une voix.

Renouvellement du Conseil d'Administration Collégial

Les membres du CA sont élus statutairement pour deux ans.

Composition du CA en 2013 :

- › Claire Lallemand : démissionne
- › Franck Montaudon : sortant, se représente
- › Louis-Marie Saglio (Le PasSage) : sortant, se représente
- › Brigitte Froc : sortant, se représente
- › Christophe Weber (La Salière) : sortant, se représente
- › Lionel Perrier : en cours de mandat
- › Marc Lesourd (Les Ecolots du Voironnais) : en cours de mandat

Deux nouvelles personnes sont candidates pour 2014 :

- Paul Giaume, représentant de l'habitat groupé Hélix.
- Delphine Stellian, adhérente individuelle

Les membres sortants sont réélus à l'unanimité.

Paul Giaume et Delphine Stellian ne peuvent statutairement pas rentrer au CA à l'occasion de la présente AG car leur adhésion date de moins de deux mois : ces personnes sont invitées à participer aux réunions de CA, et conformément aux statuts pourront être cooptées à l'issue d'une période de deux mois au moins.

Fait à Grenoble le 15 avril 2014

Échanges

Commission accompagnement : le suivi proposé aux groupes

Constats :

- De nombreux groupes font appel aux HabILeS sur des points précis
- Peu de groupes passent en phase opérationnelle
- Les propositions de foncier (Appels à projets, privés, promoteurs sociaux...) ont du mal à trouver preneur (raisons diverses)
- Peu de groupes nous considèrent comme des vrais partenaires de leur projet (nous ne sommes pas régulièrement informés de leurs démarches, de leurs avancées ou difficultés)
- Certains groupes se demandent ce que Les HabILeS peuvent leur apporter

Notre proposition : Apporter un regard extérieur aux membres du groupe lors de rencontres « de suivi »

Les objectifs des rencontres de « suivi du groupe » :

- Faire le point sur les avancées
- Définir les priorités et planifier les travaux à court terme

Le suivi est proposé à tous les groupes quel que soit leur stade d'avancement : création, en phase pré-opérationnelle et même en phase opérationnelle, autonome, assisté d'un AMO, ou en partenariat avec un opérateur immobilier.

Le cadre des rencontres de « suivi du groupe » :

- Dans les bureaux des HabILeS (déplacement possible)
- Engagement mutuel lors de la première rencontre
- Les HabILeS : 1 référent (salarié ou administrateur) qui participe à chacune des rencontres avec le groupe ; au moins 1 salarié (+ le référent) participe à chacune des rencontres
- Le groupe : tous les membres participent à chaque rencontre
- Ensemble : définir la fréquence des rencontres de suivi en fonction des plénières du groupe (minimum 3 rencontres / an)
- Le groupe écrit les CR des rencontres et les transmet au référent pour commentaire éventuel
- Le groupe verse une contribution annuelle (de date à date) « de suivi » qui se rajoute à l'adhésion du groupe à l'association

Contribution annuelle de « suivi du groupe » :

Groupe de 3 à 5 foyers	Groupe de 6 à 9 foyers	Groupe de 10 foyers et au-delà
100 €	150 €	200 €

Montants pour 1 année de date à date.

Loi ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové :

Un article est dédié à l'Habitat Participatif

- Octobre 2012 : RNHP de Grenoble : lancement de l'initiative de la ministre du logement
- De nov. 2012 à avril 2013 : Chantiers de réflexion et de propositions (les ministères (Logement et ESS), les représentants des parlementaires, acteurs en faveur de l'habitat participatif (associations, collectivités, professionnels), l'Union Sociale pour l'Habitat (bailleurs sociaux et Fédération des coop. HLM), banques, CAUE, architectes, CDC.
- Juin 2013 : Projet de Loi présenté au Conseil des ministres
- Juin 2013 à Janvier 2014 : Discussions à l'Assemblée Nationale et au Sénat
- Février 2014 : Adoption définitive de la Loi
- Prochainement : Chantiers pour la mise en place des décrets d'application

Pour l'habitat participatif, qu'est-ce que ça change ?

La Loi :

- Reconnaît le cadre innovant, alternatif et durable de l'habitat participatif pour répondre aux enjeux de notre société : logement, solidarité / partage , mixité générationnelle et sociale, citoyenneté,
- Facilite l'accès aux collectivités et partenaires (banques, notaires, ...)
- Définit un cadre légal des « sociétés d'habitat participatif » : création de 2 statuts spécifiques
 - La coopératives d'habitants
 - La société d'attribution et d'autopromotion
- Autorise des personnes morales à détenir des parts dans les sociétés d'habitat participatif (max 30% du capital social ou des droits de vote) (organismes HLM, SEM, ...)
- Permet aux sociétés existantes d'adopter un des 2 nouveaux statuts
- Impose à l'AG des associés des sociétés d'habitat participatif d'adopter une « charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective »
- Impose que les locataires (éventuels) signent cette charte - « un refus de signature vaut refus par le locataire de la proposition d'attribution »
- La société doit justifier, avant tout commencement de travaux, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble (garantie à définir par décret) .

La coopérative d'habitants :

- Société (civile ou commerciale) à capital variable ayant pour objet de fournir à leurs associés la jouissance d'un logement et de contribuer au développement de leur vie collective et, à titre accessoire, à des tiers non associés
- Le prix de cession des parts sociales apportées par l'associé est valorisé suivant l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL)
- L'associé « coopérateur » verse une redevance correspondant

- Fraction locative (loyer + charge + gros travaux d'entretien et de réparation + risque de vacance + risque de défaut de paiement de la redevance)
- Fraction acquisitive : achat de parts sociales
- Des parts sociales « en industrie » (apport en travail) peuvent être souscrites par les coopérateurs lors des travaux de construction ou de rénovation de l'immeuble. Elles participent à la formation du capital social de la société

La société d'attribution et d'autopromotion :

- Société (civile ou commerciale) à capital variable ayant pour objet de fournir aux associés la jouissance d'un logement et de contribuer au développement de leur vie collective et, à titre accessoire, à des tiers non associés
- L'objet de la société précise si l'attribution se fait en jouissance ou en propriété (détermination dès la constitution de la société)
 - attribution en jouissance => règlement de jouissance
 - attribution en propriété => règlement de propriété
- Concernant la propriété : chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation au capital social de la société
- Concernant la gestion et l'entretien de l'immeuble : (charte adoptée en AG des associés): chaque associé détient un nombre de voix proportionnel au capital social ou 1 associé = 1 voix

Témoignage suite aux Appels à Projets Grenoble 2013

Les Appels à Projets :

C'est une opportunité pour accéder à un foncier

A Grenoble ces 4 dernières années, sur les 6 projets réalisés ou fonciers réservés, 5 sont issus d'un AAP...

Les Appels à Projets 2013 :

Ville de Grenoble

Ville de Seyssins

Les Habiles sont associés à ces démarches

Animation d'ateliers collectifs

Témoignage d'un groupe Lauréat 2013 :