

Charte d'associés - SCI de l'Hommet au 15 janvier 2014

*CAMINANTE NO HAY CAMINO
SE HACE CAMINO AL ANDAR
Machado*

*toi qui marches, il n'existe pas de chemin
le chemin se fait en marchant*

Cette charte d'associés vient compléter le document officiel « statuts de la SCI ». Elle énonce les fondements et règles qui régissent la vie du groupe. C'est un document d'orientation et de bons principes sur lequel chaque associé peut s'appuyer. Elle est vivante et évolue au fil du projet.

Préambule :

Nous nous associons dans le but de construire un habitat participatif et de développer un modèle sociétal innovant et reposant sur :

Des valeurs partagées :

- Le respect de l'individu et de la vie privée;
- La recherche de la tolérance, de la solidarité, du lien social, de la communication et du partage, par opposition aux valeurs matérialistes et individualistes qui sont à l'origine des inégalités et de la pauvreté croissantes de notre société.
- Le respect de l'environnement, notamment par le choix de modes et de matériaux de construction adaptés;
- L'optimisation de nos consommations de ressources et d'énergie, dans l'esprit de minimiser notre empreinte écologique;

Et une vision globale partagée:

- Construire et vivre un habitat collectif dans une dimension qui dépasse la relation de voisinage en mutualisant un certain nombre de biens et de services pertinents. Notre but est de créer un lieu de vie solidaire, chaleureux et de partage avec les autres membres. Nous souhaitons développer une intelligence et une solidarité collectives.
- Créer un habitat intergénérationnel et mixte. Aussi le groupe cherchera naturellement à réunir des familles et personnes de différentes générations, parcours et niveaux sociaux, tout en restant ouvert sur le voisinage, le bourg et le monde.
- Nous voulons par ce fait, concrétiser notre volonté de vivre autrement et participer en cela à un avenir différent, en expérimentant de nouvelles relations sociales : Nous voulons vivre, grandir, vieillir dans le plaisir de pouvoir exprimer nos joies, peines... dans la confiance mutuelle.

Nous devons essayer de trouver le meilleur compromis entre ces visions idéales et nos réalités financières, techniques, humaines.

Articles :

1 – Forme juridique

Nous avons choisi pour gérer notre projet de créer une Société Civile Immobilière à capital variable : « La SCI de l'Hommet ».

Cette forme est en cohérence avec les valeurs énoncées, elle crée un lien différent et transformateur : Nous ne sommes pas propriétaires d'une maison mais de parts sociales dans un projet collectif. Cela induit une notion de responsabilité individuelle et surtout collective tant dans l'élaboration du projet, dans le bâti que dans la manière dont nous allons l'habiter ensemble.

Le terme "famille" utilisé tout au long du document désignera une unité de vie, qu'il s'agisse d'une famille avec ou sans enfant(s), d'un habitant célibataire ou d'un couple.

Le terme membre désigne un associé de la SCI.

La Gérance

Les membres associés de la SCI de l'Hommet ont fait le choix de nommer à minima deux personnes physiques comme cogérantes de la société pour une durée de 2 ans, durée révisable à la date anniversaire.

Nomination et révocation

Les gérants sont désignés à bulletins secrets. Ils sont nommés à la majorité du nombre total des voix sur 1^{ère} convocation à l'Assemblée Générale et à la majorité des voix des associés présents ou représentés sur 2^{ème} convocation.

Ils sont rééligibles et révocables.

La révocation est prononcée à la majorité du nombre total des voix sur 1^{ère} convocation et à la majorité des voix des associés présents ou représentés sur 2^{ème} convocation.

Exercice de leur fonction

Ces cogérants devront assurer leur fonction conformément aux articles du Titre IV des statuts de la SCI, et pourront poser les actes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la société avec l'appui des compétences de membres associés, notamment quant à la gestion des comptes.

Rémunération de la gérance

Il n'est pas prévu de rémunération du gérant, sauf si les membres associés en décident autrement lors de l'assemblée générale annuelle. La rémunération est alors fixée sur la base des heures d'administration jugées nécessaires à la bonne gestion.

2 - Vie collective

La confiance, le respect et l'écoute entre membres sont les fondements de notre fonctionnement.

Nous devons faire cohabiter le privé et le collectif, en respectant l'intimité de chacun-e, en permettant à chacun-e de trouver la place qui lui convient. La préservation de l'autonomie, du besoin de solitude, du respect du rythme et du cheminement de chacun-e guidera les relations entre nous.

Afin de réduire son impact sur l'environnement, le groupe s'attachera à choisir des solutions de construction et d'aménagement limitant la production de pollution.

Chaque membre est invité à participer de manière active selon ses compétences autant pour la phase de réflexion du projet, la phase constructive que celle de la vie collective sur le site.

Le règlement intérieur viendra compléter cette charte pour la gestion de la vie quotidienne.

En cas de besoin ou de manque de compétences au sein de la SCI, le groupe pourra opter, comme il l'a déjà fait jusque-là, pour un accompagnement-conseil par une personne/structure extérieure.

Organisation- Communication

Mode d'organisation

Le groupe de l'Hommet tend vers une organisation harmonieuse de son projet, c'est pourquoi il s'est intéressé au mode d'organisation proposé par la Sociocratie* qui vise trois objectifs : **l'équité, l'efficacité et la transparence.**

Ainsi, dans son fonctionnement et ses décisions, le groupe de l'Hommet s'attache à mettre en place des règles et à se doter d'outils concourant à ces objectifs :

- Il cherche une gestion effective de son projet et que chacun trouve sa place (mode de gouvernance : qui fait quoi ?, quand ? détermination de rôles). Il a, par exemple, créé de petits groupes thématiques dits « ateliers » missionnés pour réfléchir, se documenter, proposer des actions au groupe. Au sein de chacun de ces ateliers, des rôles ont été définis, notamment celui de référent qui fait remonter les informations et questions au groupe. Le groupe a procédé à une élection sans candidature des membres de ces ateliers ;

- Il s'intéresse aux moyens de communication respectueux des autres (ex : mise en place de règles de fonctionnement des réunions) ;
- Il prévoit des temps de partage conviviaux qui contribuent au ciment du groupe

**Information disponible sur notre espace de stockage commun*

Les réunions

Les réunions sont organisées de façon à ce que chacun puisse exprimer son ressenti et ses opinions, dans l'écoute et sans jugement. Le groupe s'est fixé les règles de fonctionnement suivantes :

S'ÉCOUTER (sans jugement, avec bienveillance, empathie, ne pas couper la parole)

CORESPONSABILITÉ (tous responsables de ce qui est convenu en groupe ou oublié)

RÉACTIVITÉ (Réagir quand il faut si besoin)

RESTITUTION AUX MEMBRES ABSENTS (faire des comptes-rendus, prendre un temps pour dire ce qui a été fait, décidé, échangé)

PERMETTRE A CHACUN DE S'EXPRIMER (Être vigilants aux uns et aux autres, et veiller à ce que chacun puisse prendre la parole ou exprimer sa pensée)

CONGRUENCE (Être en accord avec ce que l'on pense, ressent et ce que l'on dit ou fait / Être sincère, vrai)

Un cadre de fonctionnement de ces réunions est proposé comme suit :

- Une date est fixée avec l'ensemble des membres (par mail à l'aide d'un Doodle)
- Un ordre du jour est proposé par l'atelier organisation quelques jours avant la réunion avec amendement possible.
- La personne qui anime la réunion s'attache à être « facilitatrice » dans les échanges.
- Un membre prend des notes et rédige un compte-rendu suite à la rencontre (une matrice de compte-rendu/relevé de décisions existe).
- La réunion est susceptible d'être enregistrée, notamment pour les absents
- La réunion débute par un tour de table sur la « météo » de chacun et se termine par un tour de table sur « avec quoi repart-on ? »

Information - communication

Un espace de « stockage » informatique dédié à l'information du projet de l'Hommet a été créé afin de garantir un accès aisé à tous les membres et à tout moment.

On y retrouve des documents officiels liés à la vie de la SCI, des comptes-rendus et des documents de travail partagés.

Le groupe de l'Hommet s'intéresse à d'autres habitats groupés et recherche l'échange d'expériences.

La SCI envisage de faire des appels à souscription de parts sociales extérieures.

3 - Décisions collectives

Le cadre des décisions collectives prises en Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire est prévu dans les statuts au TITRE V - Décisions collectives.

Les présentes dispositions concernent les autres décisions collectives courantes.

Chaque personne a des droits et des devoirs vis-à-vis du groupe.

Elle a le devoir de participer aux réunions et à la prise de décision et le droit de s'exprimer et être entendue.

Le groupe a le droit de prendre des décisions, le devoir de prendre en compte les propositions faites par les absents et de leur rendre compte des décisions prises.

Comme précisé dans les statuts, afin d'alléger les réunions, un représentant de chaque famille se doit d'assister aux réunions où sont prises les décisions collectives. En cas d'indisponibilité, la personne absente fera

connaître au groupe sa position étayée sur la ou les questions traitées, compilées dans l'ordre du jour publié au minimum 2 jours avant la réunion. Le groupe s'engage à prendre en compte ses remarques dans la prise de décisions. Si la personne absente ne se prononce pas, elle s'en remet au groupe. Un compte-rendu est publié après chaque réunion et permet aux absents de prendre connaissance des décisions prises et de s'exprimer à ce propos avant la réunion suivante.

Mode de décisions collectives

Les décisions collectives courantes sont prises suivant les modalités suivantes :

- Toutes les décisions concernant l'élaboration du projet, la jouissance des locaux, leur entretien, leurs améliorations, l'utilisation des espaces communs et plus généralement tout ce qui concerne le cadre de vie, ainsi que la modification du règlement intérieur, sont prises en réunion sur le principe une personne-une voix, étant entendu que les copropriétaires d'une part sociale indivise auront droit à deux voix.
- Pour ces décisions, le principe du vote au consensus sera privilégié. Jusqu' à présent le groupe a utilisé l'outil « consensus coloré* ». Ce mode de décision se base sur la formulation écrite d'une proposition à discuter/ enrichir. Il permet l'expression de chacun, dans la nuance (pas nécessité de se positionner de façon binaire pour/contre), il laisse la possibilité à chacun de faire évoluer sa position au cours des échanges, il évite la confrontation directe d'idées.
- L'ensemble des décisions prises fera l'objet d'un rapport à l'Assemblée Générale annuelle.

**Information disponible sur notre espace de stockage commun*

Désaccords entre les membres, résolution de conflits

A partir du moment où un désaccord touche l'ensemble du collectif, nous privilégions la recherche collective de solutions dans le respect des personnes.

Outils d'aide à la résolution :

- ✓ Chaque partie argumente sa position.
- ✓ Chaque partie reformule la position de l'autre pour vérifier qu'elle a bien compris
- ✓ Chacun se demande ce qui lui permettrait de changer de position
- ✓ Vivre et jouer le désaccord à travers des scènes de théâtre forum

En cas de conflit nous pouvons solliciter le collectif pour assurer une médiation et trouver des solutions ensemble.

En dernier recours nous pourrions solliciter une médiation extérieure.

Si aucune solution n'est trouvée avec ces moyens, alors le collectif vote à main levée ou bulletin secret et décide à la majorité. Par majorité, il est entendu plus de 70% du nombre d'associés présents ou représentés (une seule représentation par associé, tant que la SCI comprend moins de 20 associés).

4 - Le projet immobilier

Projet architectural

Le projet architectural a fait l'objet d'un travail conjoint entre un architecte et le groupe de l'Hommet. Il est basé sur les principes du bio climatisme.

Pour les choix architecturaux*, nous avons gardé comme ligne directrice une cohérence de l'ensemble des bâtiments et leur bonne intégration sur le terrain et dans le paysage (confirmé par l'Architecte des Bâtiments de France de la Drôme).

Nous recherchons la simplicité dans la forme architecturale, dans la mise en œuvre du projet et dans le choix des matériaux (bois/paille).

Notre souhait porte aussi sur une mutualisation des fournitures et des travaux en vue de réaliser des économies d'échelle.

En choisissant de mutualiser des espaces qui habituellement sont privés (ex:chambre d'amis), nous visons à réduire l'impact sur le terrain tout en créant des espaces de convivialité. Ainsi, chaque famille minimise sa surface de logement.

Notre souhait est également de faire travailler de préférence des entreprises locales et de se fournir le plus possible localement.

Un des buts partagé est de donner la possibilité aux familles d'accéder au foncier (partage du terrain) et de construire son logement à coût modéré (optimisation du coût au m²).

**Pour plus de détail se référer au document consultable sur l'espace de stockage intitulé «choix architecturaux et constructifs du projet de l'Hommet »*

Espaces collectifs

La construction d'espaces collectifs est aujourd'hui prévue comme suit :

- un atelier de bricolage
- un parking à voiture
- un garage à vélos
- des espaces de stockage
- des chambres d'amis
- un jardin potager
- un verger
- un espace consacré à l'élevage de quelques animaux.
- un espace extérieur libre pour les enfants
- une salle commune

Utilisation des énergies

Nous souhaitons mettre en œuvre une isolation performante et que les énergies utilisées dans le projet soient autant que possible d'origine renouvelable.

La production d'énergie locale (solaire, éolien ...) est également une option envisagée.

L'eau chaude sanitaire solaire sera privilégiée.

Utilisation de l'eau

La solution d'assainissement retenue est basée sur la phytoépuration, avec installation de toilettes sèches.

Nous envisageons de mettre en place des stratégies de récupération d'eau de pluie.

5 - Rejoindre et quitter le projet

Pendant la phase « élaboration- chantier », nous parlerons de frais engagés et d'avance en compte courant et non de parts. Ceux-ci seront transformés en parts au moment de notre entrée dans les logements.

Agrément d'un nouveau membre associé

Pour participer au projet de "L'Hommet", une famille entrante, que ce soit par cession, transmission à titre gratuit ou autre doit remplir un certain nombre de critères:

- Avoir été coopté par l'ensemble des associés.
- Adhérer aux statuts et les signer.
- Adhérer sincèrement aux valeurs énoncées dans la charte et la signer.
- Devenir associé de la SCI en souscrivant au capital à hauteur de 5 parts de 100 euros chacune.
- Régler un coût d'entrée correspondant à la somme investie depuis le début du projet par chaque associé.
- Etre solvable et avoir la capacité financière de financer sa part de projet
- Prendre en compte le travail déjà réalisé par le collectif et y souscrire.

Quitter le projet

La famille désirant quitter le projet a pour devoir de :

- Informer de manière informelle le groupe dès la décision prise et de manière formelle selon les modalités précisées dans l'article 16 des statuts
- Présenter aux membres de la SCI, une ou des nouvelles familles répondant aux critères d'entrées de la SCI (cf. paragraphe *Agrément d'un nouveau membre associé*)
- Céder ses parts sociales et/ou le montant des frais engagés (nous parlons de frais engagés avant l'entrée dans les logements et de parts après) dans un délai de 12 mois maximum.
- Tant que la cession n'a pas eu lieu, la famille s'engage à assumer les charges et mensualités (au prorata de ses parts)

La SCI a pour devoir de :

- Ne pas refuser plus de 5 familles (répondant aux critères d'entrée dans la SCI) proposées par la famille sortante. La SCI peut aussi rechercher et proposer des familles.
- Si le délai des 12 mois est dépassé et qu'aucune des familles proposées n'a été retenue, la SCI rachète les parts sociales dans la mesure de ses possibilités et les frais seront ensuite supportés par la famille entrante.

6 – Modalités de gestion, bénéfiques et pertes

Avances en compte-courant

A l'occasion de frais engagés collectivement, tout associé sera sollicité pour effectuer des avances en compte-courant afin de régler ces frais dans les meilleurs délais.

Modalités de retrait des avances

Tout retrait, total ou partiel, pourra être fait sur demande, après en avoir avisé la SCI, au moins :

- un mois à l'avance, si les sommes retirées sont inférieures à 1 000 euros
- trois mois à l'avance, si les sommes retirées sont comprises entre 1 000 euros et 5 000 euros
- six mois à l'avance, si les sommes retirées sont supérieures à 5 000 euros
- ou tout autre délai prévu selon une convention particulière intervenue entre un ou des membres associés et la SCI lors du versement des dites avances en compte courant

Ces demandes devront être faites par lettre recommandée ou par tout autre moyen attestant de la date de réception.

Affectation des résultats et compte de réserve

Le bénéfice ou les pertes, dégagées annuellement, sont répartis entre les membres associés à proportion de leur participation dans le capital. Cependant, dans la perspective de se constituer une réserve financière, les membres associés conviennent d'ouvrir un compte bloqué de réserve au nom de la SCI. Ils conviennent en

outre, que, tant que cette réserve n'atteindra pas 50 000 euros, le bénéfice sera entièrement affecté au compte bloqué. S'il y a perte, elle sera compensée par le compte de réserve.

7 – Valorisation de parts, valorisation d'apports en industrie

Proposition de valorisation des parts

Les signataires de cette Charte souscrivent au principe de non spéculation et à l'objectif de rendre l'accès au logement facilité aux familles.

Chaque part sociale possède une valeur nominale fixée dans les statuts. Cependant, cette valeur initiale ne correspondra plus à la valeur réelle des parts dans les années qui suivront la construction des immeubles.

La valeur de la totalité des parts de la SCI est égale à la valeur de son actif réel diminué de son passif, autrement dit son actif net. La valeur d'une part est égale à cet actif net réévalué divisé par le nombre total de parts.

Les montants de l'actif et du passif figurent au bilan de la SCI. Mais, à l'actif du bilan figure la valeur comptable (d'acquisition) des immobilisations. Il est donc indispensable d'évaluer le terrain et les immeubles de la SCI pour déterminer la valeur de ses parts sociales.

La valorisation des actifs doit répondre à ce principe de non spéculation. Il est donc retenu le mode de valorisation suivant :

1. Application de l'indice du coût de la vie sur la valeur d'acquisition du terrain et la valeur de construction, au coefficient 1
2. Application de l'indice du coût de la construction sur la valeur de construction, au coefficient 2
3. Valeur moyenne marchande de propriétés comparables (ou prix moyen au m² pour les bâtiments et le terrain) à Die, au coefficient 2. On divise ensuite les sommes obtenues par 5.

Apports en industrie, valorisation des implications dans le collectif

La valorisation de la participation en auto construction fera l'objet d'un § de cette charte ultérieurement.

8 – Révision de la Charte

Cette charte fera l'objet d'une révision au plus tard à la date anniversaire de son adoption.

Tous les membres associés, présents et futurs, de la SCI seront réputés avoir signé cette charte et s'être engagés à en respecter les clauses.

En foi de quoi ont signé les membres associés

A Die, le 15 janvier 2014