

Chapitre 3

Partir du bon pied

- [Nouvelle page](#)

Nouvelle page

:

- N'achetez pas tout de suite

Ce n'est généralement pas une bonne idée d'acheter la propriété en premier, complétez d'abord les étapes suivantes : une personne ou un petit groupe possède les fonds nécessaires à l'achat et peut assurer les mensualités hypothécaires durant un an ou plus / le petit groupe a constitué la personne morale (type SCI) appropriée / les statuts de la personne morale (ou de la communauté) précisent à quels privilèges la contribution financière de chaque membre donnera droit en matière de propriété, de prise de décision,... / la vision du petit groupe est définie et partagée.

- Organisez votre groupe

_ Décidez de la fréquence et du lieu de vos réunions : rencontres hebdomadaires, mensuelles ou bimensuelles. Pour l'étude des possibilités financières et juridiques et la recherche d'une propriété, vous aurez probablement à vous réunir chaque semaine (se donner des tâches différentes). Les rencontres hebdomadaires peuvent devenir lassantes donc plus efficace d'envoyer les ordres du jour en avance, utiliser des sondages pour les idées. Etant donné que certains pourront consacrer davantage de temps au projet que d'autres, des groupes ont créé un système de crédits horaires, une sorte de « banque de temps » où sont calculées les heures passées en réunion ou à travailler pour différents comités (pour des recherches).

_ Choisissez une méthode de prise de décision et décidez de la procédure. Question du consensus (déjà vu plus haut). Avec le temps, la plupart des groupes apprennent à laisser les nouveaux venus et les visiteurs émettre idées et opinions, mais à limiter le droit de décider aux membres.

Pour des réunions efficaces : choisir un « facilitateur » (à tour de rôle) qui rythme la réunion et la clôture ; fixer un ordre du jour avec un temps limité pour en discuter ; évaluation (= liste de ce qui a été et est à améliorer) ; procès-verbal (= rédaction des notes, bilan écrit de la réunion).

_ Préparer un échéancier : réfléchissez ensemble au laps de temps nécessaire pour déménager dans votre nouvel environnement. Fixez les objectifs sur l'échéancier afin de voir la progression.

_ Créer un registre des décisions : un journal où sont inscrites les décisions de la communauté. Cela évite la remise en question des décisions passées.

_ Entendez-vous sur des critères d'adhésion au groupe : Comment un membre (nouvel arrivant) devient-il qualifié pour prendre des décisions ? Doivent-ils accomplir un certain nombre de tâches ou assister à un certain nombre de réunions avant de pouvoir participer à la prise de décision ? Un investissement financier minimal peut être demandé (petite cotisation).

_ établir des registres financiers.

_ Rédiger des ententes et des règlements de la communauté.

- Argent : soyons réalistes

_ à combien s'élèvera votre contribution ? Sur une grande feuille notez : 1- le montant que vous pouvez payer à titre de contribution comme membre (achat et aménagement de la propriété) 2- la cotisation mensuelle (montant mensuel pour couvrir les frais fixes de la communauté) 3- prêts privés possibles (prêt possible pour l'achat et l'aménagement de la propriété).

Additionnez les montants afin d'avoir une idée de la capacité financière du groupe. L'assise financière repose sur la capacité d'emprunt du groupe. Les membres les mieux nantis pourront contribuer davantage soit en dans le versement de la cotisation exigée, soit en consentant des prêts privés. Plusieurs options possibles :

_ La contribution de chacun est la même (droits de propriétés,...)

_ La communauté paie l'achat et l'aménagement de la propriété à l'aide d'emprunts et aucune contribution de départ n'est exigée (remboursement des sommes empruntées par mensualités)

_ Cotisation uniforme des fondateurs

_ Un membre achète pour le groupe qui le rembourse progressivement.

Quand la cotisation est hors de portée pour un ou des membres :

_ La communauté prête une partie de la somme requise pour l'acompte (= somme de départ) en la prélevant sur son fonds d'aménagement. Le membre rembourse ensuite le prêt au fonds d'aménagement (ou prêt par un des membres du groupe).

_ La communauté achète la propriété avec les cotisations de la plupart des fondateurs (toutes du même montant) mais permet à certains d'entre eux de déboursier la moitié du total dans un premier temps et d'acquitter le reste par paiement mensuel avec intérêts.

_ Le membre qui ne peut pas payer sa cotisation ne contribue pas à l'achat de la propriété, mais débourse une cotisation mensuelle pour la location d'un logement. La communauté doit établir si les droits d'usage et de prise de décision sont différents.

- Recueillir des fonds

Il est possible de rédiger un document décrivant les objectifs de votre communauté, ses valeurs et le distribuer aux amis, aux familles et autres personnes susceptibles de soutenir le projet. Possibilité de recruter de nouveaux membres afin d'accroître le montant des cotisations et développer le projet.