

# Diana Leafe Christian : Vivre autrement (résumé)

Ecovillages, communautés et cohabitats

- [Introduction et suite](#)
- [Chapitre premier](#)
  - [Nouvelle page](#)
- [Chapitre 2](#)
  - [Nouvelle page](#)
- [Chapitre 3](#)
  - [Nouvelle page](#)
- [Chapitre 4](#)
  - [Nouvelle page](#)
- [Chapitre 5](#)
  - [Nouvelle page](#)

# Introduction et suite

Communauté intentionnelle (urbaine ou rurale) : groupe de personnes qui choisissent de vivre ensemble pour pratiquer un style de vie commun ou travailler à atteindre des buts partagés.

L'écovillage : une communauté intentionnelle qui souhaite une manière de vivre plus humaine, axée sur le développement durable. Un écovillage gardera une population de taille modeste de manière à ce que tous se connaissent, construira des habitations selon les principes de l'architecture durable, cultivera une grande partie de sa nourriture biologique, recyclera ses déchets de manière sécuritaire et produira dans la mesure du possible sa propre énergie.

Cohabitat : comprenant généralement entre 10 et 40 foyers, ce sont de petits quartiers régis par les résidents qui les ont conçus et planifiés. Tous propriétaires d'une unité d'habitation relativement petite, les membres se partagent la propriété du terrain et de la salle communautaire (abrite cuisine, salle à manger, salle de réunion, chambres d'amis,...).

Chapitre 6 : pouvoir, gouvernance et prise de décisions La majorité des conflits se déclarent dans un groupe fondateur en raison de la répartition inégale du pouvoir. Dans certains cas le déséquilibre est causé par une ou plusieurs personnes qui s'imposent dans les réunions (mode de communication de type « dominant »). Parfois car certaines personnes ont plus d'informations ou alors bonnes communicatrices (dynamiques). Même si la prise de décision est démocratique une personne peut avoir plus d'influence et on suit son opinion. \_ Pouvoir : la capacité d'influencer En général, les personnes qui jouissent de pouvoir et de privilèges dans un groupe n'en sont pas conscientes. Le pouvoir est la capacité à influencer les autres (ce n'est ni bon ni mauvais en soi), ce qui est différent de l'usage « autoritaire du pouvoir ». La structure de gouvernance d'une communauté et sa méthode de prise de décision sont les endroits où s'exercent son pouvoir. \_ Gouvernance communautaire : répartir largement le pouvoir dans la communauté ou le groupe fondateur, il n'est pas nécessaire que tout le monde participe à chaque aspect de la gouvernance et décide de tout. Il est possible de se diviser en petits comités pour la gestion quotidienne (finances, infrastructures, administration courante, participation et cotisation des membres), qui font un rapport (écrit) à l'assemblée générale. \_ Les méthodes de prise de décision : le consensus avec unanimité Forme classique de « consensus avec unanimité » (accord de tous en dehors de ceux qui s'abstiennent). Toute personne peut bloquer une décision et il n'y a aucun recours. Cette formule entraîne souvent des conflits et du découragement (pas recommandé). La variante = « méthode de consensus N.Street » ou alors la sociocratie (voir plus loin). Le consensus implique une discussion autour d'une proposition qui sera souvent modifiée, on peut alors consentir, s'abstenir (« abstention constructive » car pas volonté de bloquer) ou alors s'opposer (à faire dans le cas où l'on pense sincèrement que cette proposition va contre la morale, l'éthique ou la sécurité du groupe). Les réunions ne sont pas « présidées » mais animées par les planificateurs de l'ordre du jour et un facilitateur. Vote à majorité simple : il suffit de 51 % de gens favorables pour que la proposition passe or si l'autre moitié du groupe (49%) y est opposée cela entraîne de la résistance et du sabotage inconscient. Le consensus nécessite de faire du lobbying en critiquant la position de

l'adversaire ce qui fait naître une atmosphère de confrontation. On ne peut garantir l'approbation unanime de la proposition ce qui décourage certains de même faire la démarche de proposer ou peut aussi créer de l'inégalité si un membre abuse du privilège de s'opposer (moyen de contrôle sur le groupe). L'égalité véritable serait un système qui assure qu'aucun membre ne puisse détenir le pouvoir de contrôler le groupe. Pour que le consensus fonctionne il faut un groupe petit et homogène (les membres se font confiance et ont les mêmes valeurs). \_ Les modifications à la méthode du consensus 1- Un vote à la majorité qualifiée (supérieure à 51%) comme solution de rechange si le consensus ne peut être atteint. 2- Voter à majorité qualifiée à la place du consensus

3- Ceux qui bloquent doivent créer une nouvelle proposition avec les proposeurs d'origine. 4- Les critères de blocage doivent être valables (définis au préalable par la communauté) => pas recommandé. \_ La méthode de consensus N.Street : contribuer à la solution C'est une modification au consensus : si une ou plusieurs personnes bloquent une proposition, elles doivent alors rencontrer un ou deux partisans de la proposition dans une série de réunion de résolution (6 réunions sur 3 mois max). Cependant si la proposition ne dispose pas de soutien suffisant, elle est rejetée. Si les parties opposées ne peuvent arriver à une nouvelle proposition, la proposition originale est de nouveau présentée à la prochaine assemblée où elle pourra être adoptée par un vote à majorité qualifiée de 67 %. Méthode bureaucratique mais efficace car sert d'élément dissuasif contre les blocages frivoles et personnels. Cette méthode respecte ceux qui s'opposent et ceux qui l'appuient. \_ La sociocratie : « fonctionnelle, efficace et amusante » La sociocratie qui signifie la « gouvernance par des pairs ou des collègues » est une méthode de gouvernance et de prise de décision basée sur les principes de transparence, d'équivalence et d'efficacité.

- Cercles à doubles liens : la structure de gouvernance consiste en cercles (ou comités) auto organisés et semi autonomes qui aident la communauté à réaliser ses tâches (administration ou travail physique). Chaque cercle = 4 à 8 membres. Le cercle général (8 à 10 membres) coordonne le travail des cercles fonctionnels et fait la planification à long terme pour la communauté. Des assemblées générales auront donc lieu plusieurs fois par an. Les « doubles liens » sont deux personnes qui sont membres de deux cercles différents et qui échangent de l'information entre eux (entre le cercle général et le cercle fonctionnel).
- Des objectifs clairs et précis pour chaque cercle : un cercle de finance pourrait s'occuper de payer les taxes de la communauté et frais (électricité, eau, assurances, récolter les cotisations,...) ; un cercle de promotion pourrait renseigner, attirer des visiteurs, voisins (blog, site, affiches, ateliers, ...).
- Les boucles de planification - mise en œuvre - évaluation : il faut d'abord le plan du projet, ensuite un prototype est élaboré pour valider la mise en œuvre puis il sera évalué. Les critères de mesure de l'efficacité des propositions peuvent alors inclure des questions de coûts et de quantités mais l'évaluation comporte aussi des aspects plus subjectifs (aimons nous cela). En fonction de l'évaluation les membres du cercle peuvent conserver la proposition, la modifier ou la rejeter.
- La prise de décision avec consentement : ce processus de réunion inclut la tenue de « rondes » où l'on fait le tour des membres pour recueillir leur consentement ou leurs objections. Cette étape est suivie par la modification de la proposition qui est alors soumise à une nouvelle ronde de consentement ; on répète ces étapes jusqu'à ce qu'il n'y ait plus d'objection. Lorsque la prise de décision par consentement est appliquée

correctement , personne ne peut empêcher un cercle d'adopter une proposition pour des motifs liés aux valeurs ou style de vie personnels (pas de blocage).

- L'élaboration des propositions : par les membres d'un cercle selon leurs objectifs spécifiques.
- La sélection des élus et leurs fonctions (élections) : les membres d'un cercle choisissent des gens pour occuper diverses fonctions dans le cercle.
- Un processus de rétroaction pour l'amélioration de la fonction des élus : principe d'équivalence => tous les membres d'un cercle ont un pouvoir décisionnel équivalent. Principe de transparence => toutes les décisions sont connues de tous grâce à la structure à doubles liens des cercles et grâce aux procès verbaux des réunions. Principe d'efficacité => la sociocratie tend à économiser du temps. Conseils : 1- Pour une structure de gouvernance, utilisez les assemblées générales de la communauté et des petits comités si votre groupe est petit. 2- Si vous choisissez le consensus, utilisez la méthode du consensus N.Street. 3- Si vous avez accès à un atelier de sociocratie (en ligne par exemple), utilisez cette méthode de prise de décision. Deuxième partie Faire naître une communauté : outils et techniques Chapitre 7 : Ententes et politiques : les bons documents font les bons amis \_ Quand la mémoire se fait sélective Il faut tout d'abord établir des ententes écrites car après plusieurs années chacun garde un souvenir différent des termes de l'entente. C'est en effet un sujet embarrassant à aborder lorsque l'on fonde une communauté, c'est de mauvais goût, mais nécessaire même entre les meilleurs amis. \_ Mettez toutes les chances de votre côté Conserver les ententes écrites signées par tous dans un ou deux endroits en sécurité. Les contrats ou documents officiels peuvent être brisés mais une entente écrite dans une communauté conduit à une pression sociale et la possibilité d'encourir la réprobation du groupe ce qui pousse aux respects des ententes. \_ Ententes et politiques dans votre communauté Avec la vie en communauté vous formulerez des ententes (appelées « politiques » ou « lignes directrices ») sur la vision communautaire, vos politiques en matière d'adhésion, de processus de prise de décision, de normes de communication, de finances et d'aménagements. Au moment de créer la personne morale, d'acheter une propriété et d'emménager, vous rédigerez probablement d'autres ententes pour couvrir les domaines suivants :
  - travail communautaire et rémunération unique ou périodique
  - Utilisation de la propriété et lignes directrices en matière d'écologie
  - Mode d'acquittement des dépenses périodiques et de fonctionnement ; scénario en cas de dépassement des coûts
  - Règlements concernant les chiens et autres animaux, les enfants, le bruit, l'économie d'eau ou d'électricité, la consommation de drogues, d'alcool.
  - Procédure d'admission des nouveaux membres
  - Contribution financière des nouveaux membres et exigences en matière de travaux.
  - Procédure entourant le départ d'un ou de plusieurs membres y compris, le cas échéant, le mode de remboursement des frais d'adhésion et des autres dépenses.
  - Normes de comportement
  - Motifs d'expulsion d'un membre

Certaines de ces ententes feront partie des documents officiels liés à la personne morale que vous créerez pour acheter une propriété en groupe. Chapitre 8 : Premier pas concret : créez votre personne morale Il faut se constituer en personne morale pour se protéger d'éventuelles

poursuites ruineuses, d'impôts exorbitants ou de la responsabilité de régler des dettes auxquelles on a pas consenti. \_ Formez votre personne morale avant d'acheter une propriétés Cela est nécessaire pour acheter en groupe, et préférable d'éviter la copropriété indivise. Votre groupe doit être constitué en personne morale pour posséder et exploiter une entreprise appartenant à la communauté ou pour gérer des activités à but non lucratif. Certaines communautés ont une personne morale pour chacune de leurs activités, d'autres exploitent plusieurs activités différentes sous une même structure juridique. \_ Retenez les services d'un avocat Il faut retenir les services d'un avocat spécialisé en droit immobilier et un avocat spécialisé en droit fiscal. Apprenez en le plus possible sur les options susceptibles de convenir à votre communauté avant d'embaucher un professionnel (cela évitera de payer plusieurs rencontres onéreuses de présentation, permettra de passer à la rédaction des documents rapidement). Il est conseillé d'engager un expert-comptable. Il faut arriver en sachant ce qui convient le mieux afin de ne pas rentrer dans une structure juridique ne convenant pas à la communauté. Ébauchez vous mêmes des documents de fondation et d'exploitation que vous ferez viser ensuite par votre avocat (= économies). Étudier la gamme des personnes morales utilisées par les communautés intentionnelles. \_ Obstacles juridiques au développement durable Certaines communes ont des règles sur le nombre de constructions par terrain, l'utilisation et la captation de l'eau (eau de pluie ou eau grise), les toilettes sèches. Choc avec la réalité : le compromis entre gagner sa vie et la vivre selon les principes du développement durable. Souvent plus la région semble « progressiste » au niveau écologie, plus la population est élevée et plus les règlements locaux restreignent la construction immobilière à une maison à charpente par lot, avec toilette à chasse d'eau et champ d'épuration. \_ Prêts amicaux de la famille et des amis faire en sorte que les prêts prennent en compte le paiement de la propriété ainsi que le fonds d'aménagement pour commencer à bâtir les installations. \_ Refinancement autogéré et banque « tirelire » Méthodes d'autofinancement à petite échelle comme la banque « tirelire » privée. Les membres y transfèrent leurs épargnes et certificats de dépôt, tout en encourageant les propriétaires de biens à les convertir en espèces et à les convertir dans le projet. La banque « tirelire » privée offre un taux légèrement supérieur à ce que la plupart obtiennent de leurs institutions financières de l'époque. On s'entend pour que les contribuables soient remboursés en 7 ans, en paiements annuels tirés des frais d'adhésion et de location des prochains arrivants. La première année correspond qu'à un paiement d'intérêts au fond. Cette banque « tirelire » permet d'amasser suffisamment d'argent pour acquitter le prêt le plus vite et avoir le contrôle de la propriété.

3 avantages : si les membres de la communauté étant bailleurs de fond, si le paiement annuel devient impossible, l'hypothèque ne sera pas saisie . Deuxièmement, le taux d'intérêt annuel a baissé. Troisièmement ils pouvaient payer plus vite les propriétaires/ bailleurs de fonds. Une solution lorsqu'il y a de gros écarts financiers entre les fondateurs. Possibilité : si les membres d'un groupe sont présents pour aménager le site suite à leur déménagement (réparer les toits, bâtiment commun, yourtes...) un ou deux autres continuent à bosser pour pourvoir aux besoins du groupe en nourriture et autres produits de première nécessité. Chapitre 10 : trouver l'endroit qui convient  
\_ Acheter une propriété partiellement aménagée : le pourquoi

- Si vous avez des bâtiments, l'eau courante et l'électricité, vous pourrez établir un camp de base. Une ou plusieurs personnes pourront déjà y vivre en assurant la permanence. Ils auront un endroit où manger et dormir pendant qu'ils bâtissent leur habitation. Une maison (ou garage ou grange) peut être transformée en centre communautaire avec

cuisine commune, salle de bain, salle de réunion.

- vous faites des économies à long terme, étant donné que le coût de la propriété sera probablement moindre que si vous étiez partis de rien.
- Comme vous ajouterez probablement d'autres bâtiments, la propriété partiellement aménagée vous offrira les mêmes avantages que la terre vierge : vous pourrez aménager certaines parties du site selon les valeurs et l'esthétisme du groupe. \_ Acheter une propriété aménagée : le contre
- Au départ vous devez recueillir davantage de fonds
- Comme vous ajouterez probablement d'autres bâtiments, mêmes inconvénients qu'une terre vierge (dépenses, temps de travaux,...). \_ Acheter une propriété « clés en main » : le pour
- Le total des dépenses sera inférieur à ce que vous aurez payé pour aménager la propriété à partir de rien.
- après les réparations vous pourrez directement commencer vos activités communautaires \_ Acheter une propriété à la manière professionnelle
- Déterminez combien d'argent votre groupe peut emprunter
- Connaissez le marché dans la région choisie
- étudiez les propriétés répondant à vos critères , qu'elles soient actuellement en vente ou non. \_ Évaluez vos capacités d'emprunts chaque membre additionne 4 ensembles de chiffres : le total de ses revenus mensuels / le total de son actif (avoirs) / le total de son passif (dettes ou emprunt en cours) / le montant mensuel qu'il affecte au paiement du passif. Sur le marché financier, la plupart des prêteurs estiment que pour honorer vos dettes, vous ne devez pas consacrer plus de 10 % de votre revenu mensuel brut au paiement de votre passif (prêt).

\_ Étudiez vous-mêmes le marché immobilier local différents types de données sur le marché immobilier local : les rapports sur la valeur marchande selon les ventes effectuées récemment dans la région (rédigées par les agences immobilières) ; les registres des ventes comparables ; liste des propriétés vendues et celle actuellement sur le marché. Cela vous permettra d'être suffisamment renseignés pour négocier le prix. Après avoir trouvé un endroit intéressant poussez vos recherches : en ce qui concerne l'approvisionnement en eau, les risques naturels, les éventuels plans de développement dans les environs (zone commerciale, route), le zonage et l'utilisation de la terre (notamment par les voisins). Quelques questions importantes :

- le zonage : quelles sont les activités et la densité de la population autorisées par les règlements de zonage ? Possibilité de permis de construire ? Coût ?
- Eau : y a-t-il suffisamment d'eau pour les besoins (maraîchage + vie quotidienne) ? Source d'eau utilisable ? Qualité de l'eau ? La captation des eaux de pluie est-elle autorisée ? Coût pour obtenir l'eau courante ?
- Services : réseau téléphonique et internet ? Coût raccordement au gaz et l'électricité publique ?
- Système septique : quelles sont les exigences des services sanitaires (toilettes sèches autorisées) ? - Condition des bâtiments existants : faire inspecter les bâtiments par des professionnels afin de savoir s'ils exigent des réparations dont les coûts seraient prohibitifs (négociation du prix dans ce cas). Combien pour les fondations ou la réparation du toit (par exemple) ? Faut-il remplacer la plomberie ? État du câblage électrique ?

Pollution des sols (possible en Bretagne) ?

- Le foncier : quelles sortes de constructions autorisées ?
  - Risques : Propriété proche d'une ferme laitière, porcherie ou exploitation avicole, ce qui est source de pollution ? \_ Retirer la propriété du marché pendant que vous poursuivez vos recherches Pour retirer une propriété inscrite, l'acheteur potentiel dispose de deux moyens : soit une « offre publique d'achat », incluant un contrat de vente et une clause de réserve autorisant un certain temps (1 à 3 mois) pour mener une étude de faisabilité, ou bien il offre d'acheter la propriété en s'appuyant sur un « droit de préemption ». \_ Faire une offre comportant une clause de réserve Supposons que votre groupe choisisse une propriété intéressante et décide de faire une offre comportant des réserves. Le montant offert sera en fonction de la valeur actuelle de l'immobilier local, de la somme à investir pour réparer et continuer d'aménager la propriété,... Possibilité de faire un contrat qui stipule que votre groupe achètera la propriété selon ce que vous aurez découvert pendant la période de réserve. Le vendeur peut accepter, refuser ou faire une contre-proposition.
- Chapitre 11 : zonage et voisinage \_ Propriété et zonage Les règlements conçus pour limiter les excès des grands promoteurs commerciaux peuvent également restreindre les possibilités des fondateurs de communauté. Les règlements de zonage peuvent porter sur la taille des bâtiments et leur impact sur le paysage mais aussi sur la densité de population et de regroupement des habitations.

Les relations avec les voisins sont importantes, notamment dans l'optique d'acheter de nouveaux terrains...c'est pourquoi expliquer son projet dans les médias locaux, les rencontrer et noter leurs inquiétudes sont des éléments importants. Plus le contraste de culture entre eux et vous est fort plus il faut faire l'effort. Proposez leur de l'aide, parlez avec eux, participer aux associations ou festivités locales. Cherchez à les comprendre avant d'être compris, pas de prosélytisme écolo... La couverture médiatique peut s'avérer être une arme à double tranchant, surtout au début quand votre groupe n'est pas connu.

Chapitre 12 : Financer votre propriété (vivre avec des emprunts raisonnables) 2 inconvénients majeurs à emprunter pour acheter un bien immobilier : le risque de perdre le bien en cas de cessation de paiement et le coût de l'intérêt. Cependant on a généralement guère le choix d'emprunter. \_ « Location d'argent » : ce que vous devez savoir-faire

- 1- Déterminez la capacité d'emprunt de votre groupe (déjà vu)
- 2- Établissez la cote de crédit de chacun de vos membres : les personnes avec une mauvaise cote devront éviter de cosigner l'emprunt.
- 3- Faites évaluer la propriété qui vous intéresse
- 4- obtenez des prêts sans pénalité et à taux fixe

Le montant des fonds pour l'aménagement de la propriété dépendra des travaux à entreprendre et du nombre de membres mais essayez d'amasser la somme avant la signature. Si certains membres ne peuvent pas payer au début, il rembourse leur part au fil des années avec un taux d'intérêt avantageux. \_ à propos des dons et des subventions Parmi les communautés en formation circule l'idée erronée selon laquelle les philanthropes et les fondations accorderont des subventions voudront bien financer l'achat d'une terre par le groupe. Ils peuvent donner lorsque le groupe a montré la capacité d'atteindre leurs objectifs et des succès dans les réalisations antérieures. \_ Refinancer votre propriété Vous ne pourrez vous accommoder très longtemps de paiements mensuels élevés donc vous pouvez avoir une clause qui indique que les premières années vous ne remboursez que les intérêts, le temps d'aménager la propriété et d'attirer de nouveaux membres.

Chapitre 13 : Créer des établissements humains durables \_ Processus d'aménagement d'Earthaven Ils ont délimité et répartis les activités sur leur terre : espaces agricoles, espace de forêt, stations d'énergie hydraulique... Ensuite ils procèdent à la construction

d'un centre de village avec une salle communautaire, une bibliothèque, un espace destiné aux activités commerciales et aux ateliers. Puis les habitations dont 8 maisons solaires passives. Le groupe travaille à la conservation d'un volume d'eau maximal pour assurer la fertilité des sols (système de captage des eaux de pluie). Aménagement des champs pour le cheptel. Cela a pris 3 ans.

**Définitions :** La permaculture consiste en un ensemble de techniques et de principes visant à concevoir des établissements humains durables regroupant des végétaux, des animaux et des bâtiments, en portant une grande attention aux liens entre ces différentes composantes. Un écovillage est un établissement autonome, à échelle humaine, où les activités s'intègrent harmonieusement au milieu naturel de telle sorte qu'elles contribuent à un développement sain de l'être tout en étant suffisamment inoffensives pour être poursuivies indéfiniment. \_ être à l'écoute de votre terre Un des principes de la permaculture établit que, pour être durables, les établissements humains doivent s'adapter aux besoins des écosystèmes où ils sont implantés. Un plan d'aménagement conçu selon les principes de la permaculture démontrera donc comment les aménagements humains enrichiront la terre, sa faune, sa flore et les êtres humains qui l'habitent, et les feront se renforcer mutuellement. Il est conseillé de faire le plan d'aménagement avant d'ériger les résidences et bâtiments communautaires. Il faut connaître sa terre, attendre plusieurs saisons, conserver le plus bel endroit du lieu en bâtissant ailleurs. \_ Concevoir votre plan d'aménagements Concevoir un plan d'aménagement prend du temps mais est rentable sur le long terme pour la santé de la communauté et de ses membres. Étude approfondie pour connaître les schémas d'érosion, la circulation des vents, les antécédents d'inondation et en apprendre plus sur les sols et la faune de la région. \_ éviter le « syndrome du réfugié citadin » Suite à l'expérience du rythme accéléré de la vie urbaine moderne certains ont envie d'espace pour leur intimité ce qui conduit à l'étalement des zones résidentielles. Or cela reproduit une erreur grave l'étalement et la destruction de microcosmes. Cela distend aussi le lien social dans la communauté si chacun est caché dans son coin. \_ Créer l'intimité dans la communauté Dans la vie communautaire, ne pas avoir suffisamment d'intimité constitue la plus grande crainte. Plusieurs solutions : par exemple, il est possible d'organiser les espaces de vie de manière que les portes d'entrée et les vérandas (ou fenêtres) – c'est-à-dire le côté « public »- se fassent face et les chambres à coucher et les salles de séjour soient situées du côté « privé » tournant le dos aux autres habitations. On peut aussi étudier soigneusement l'emplacement des fenêtres de chaque habitation ou bien insonoriser les murs extérieurs (surtout les murs mitoyens). \_ Concevoir en fonction de la convivialité Le plan d'aménagement d'une communauté peut favoriser les interactions sociales :

- lien visuel : si vous pouvez voir la maison communautaire depuis votre habitation vous vous sentirez plus étroitement unis au lieu, plus enclins à l'utiliser. Si vous voyez les résidences des autres membres vous serez plus portés à leur rendre visite.
- la distance moyenne : le sentiment d'appartenance est également influencé par la distance entre les bâtiments et les sentiers collectifs.
- La maison communautaire : doit être mise en évidence pour être le symbole de la communauté et un espace de vie central.
- Sentiers pédestres, coins rassembleurs et énergie centripète : la circulation à pied peut encourager les liens sociaux, des sentiers pédestres en nombre restreint serpentant entre les différentes destinations et présentant en chemin divers coins rassembleurs (bancs ombragés, tables de pique-nique, stand de tir à l'arc...) favorisent la spontanéité des

rencontres et les conversations. Si la communauté est bien aménagée, « les gens se sentent suffisamment en sécurité pour dormir dehors et faire l'amour dans les bois ». Les maisons communautaires peuvent prendre des formes très variées : de la structure de base cuisine- salle à manger et salle de réunion à des installations plus complexes (salle de danse, ateliers, buanderie, salle de jeux,...). Il est préférable de se concentrer sur la maison communautaire en y rassemblant le maximum d'activités et de construire des unités de logement relativement petites. La maison communautaire doit être fonctionnelle mais belle aussi afin d'être une source d'inspiration et de fierté. Il est conseillé de la bâtir en premier (= l'identité collective), soi-même. Chapitre 14 : économie communautaire (avons-nous les moyens de vivre ici?) Les conditions financières associées à l'achat de votre propriété (en particulier le montant du paiement mensuel) influenceront l'organisation financière interne de votre communauté. Celle-ci implique des choix quant à la contribution financière des membres au fil du temps et quant aux contributions que vous exigerez des nouveaux membres. Si vous êtes dans une propriété rurale pas proche d'un bassin d'emploi, il faudra un paiement mensuel suffisamment bas pour que cela reste abordable pour les membres occupant des emplois ruraux ou peu rémunérés. \_ Communautés rurales : d'où proviendront les revenus ? 1- communautés rurales situées près d'un marché du travail florissant. 2- Communautés rurales situées à une distance de trente à 45 minutes d'un marché du travail offrant des emplois peu rémunérés. Dans ce cas les membres font du travail à distance (télétravail) ou des déplacements pour des missions, ou de l'artisanat (pain,...). 3- Communautés rurales éloignées du marché du travail. Certains travaillent dans d'autres régions quelques semaines ou mois par an (saisonnier), télétravail, activités au sein de la communauté. Lancer une entreprise tout en mettant une communauté sur pied peut s'avérer difficile, voire impossible, néanmoins implanter son entreprise déjà florissante ou faire du télétravail peut bien fonctionner. \_ Risques inhérents aux entreprises communautaires le taux d'échec des entreprises en démarrage est très élevé, cela prend beaucoup de temps donc c'est difficilement conciliable avec la fondation d'une communauté dans le même temps. Une entreprise au sein de la communauté qui emploie certains membres de la communauté peut être un facteur attractif mais aussi source de tensions entre les membres-collègues ou membres-patrons. Une entreprise communautaire n'est pas forcément viable : elle peut générer moins de revenus que si chacun travaillait à l'extérieur. \_ Assurer l'accessibilité financière pour les membres-collègues Les modèles de contribution financière sont très variables (dépend des coûts d'achat et d'aménagement, du nombre de membres,...).

- Frais d'adhésion : certaines communautés n'en ont pas pour d'autres ce sera 1 000 euros, 4 000 euros... Pour certaines communautés les frais d'adhésion pour un nouveau membre correspondent au montant qu'il en coûterait à la communauté pour rembourser un fondateur qui partirait à ce moment là (même si personne ne quitte la communauté) : c'est-à-dire sa contribution financière pour l'achat à laquelle on ajoute la portion du paiement mensuel de l'emprunt qui paie le capital (mais pas l'intérêt, les assurances et l'impôt foncier) multipliée par le nombre de mois (d'années). - Condition de logement : Quelques communautés offrent le logement, d'autres louent des unités d'habitation, ou dans certains cas les nouveaux membres doivent bâtir leur résidence.
- Frais de location d'un lot et dettes : Afin de rester abordable certaines communautés limitent leurs frais d'adhésion en demandant aux membres de verser 2 % de leurs revenus annuels à la communauté. Location d'un lot peut être pour un prix très

raisonnable (25 euros par mois,...).

- Travail communautaire exigé : le travail communautaire hebdomadaire, mensuel ou annuel constitue une autre source de richesse pour la communauté (construction, entretien, réparation, tâches administratives). Si la communauté cultive ses aliments et que les membres partagent leurs repas en tout ou en partie, les tâches comprendront également le jardinage, les courses, la cuisine et le nettoyage. Les communautés doivent établir un budget pour répondre à leurs besoins en matière de travail, tout comme elles le font pour les besoins financiers. Les compétences et l'énergie de chacun valent de l'argent et chacun doit être responsable d'une partie du travail si on veut faciliter la vie communautaire. Il est important de se faire un « budget temps-travail » afin de ne pas se disperser dans plusieurs projets de construction à la fois. Présence d'internes (personnes venant aider = woofing,...) qui travaillent pour la communauté plusieurs jours ou semaines contre le gîte et le couvert.
- Amasser des capitaux propres : Les membres qui quittent la communauté se font rembourser leur contribution de fondateur ou les paiements sur le bien foncier (en tout ou partie) ; en général ces remboursements proviennent des sommes payées par les nouveaux membres et sont souvent remis en plusieurs versements. Même dans le cas des communautés qui ne sont pas conçues de manière à permettre l'accumulation de capitaux propres, les membres possèdent au moins la valeur de réalisation réelle de la maison qu'ils ont bâtie ou des améliorations apportées à leur lot ; ils peuvent généralement vendre ces biens à d'autres avant de partir, selon les ententes communautaires existantes. La combinaison des contributions financières et des frais, de même que la question des capitaux propres, contribueront à déterminer non seulement la facilité avec laquelle vous pourrez vivre dans votre communauté mais aussi son attrait pour de nouveaux membres potentiels. \_ Les gens peuvent-ils se joindre à vous ? Vous devez établir un équilibre entre l'accessibilité et l'attrait de votre communauté d'une part et, d'autre part, la quantité de revenus et de travail exigés de chacun pour payer la propriété et bâtir les installations nécessaires. Une partie de l'attrait repose dans la possibilité pour les membres d'amasser des capitaux propres qui leur seront remis si jamais ils décident de quitter la communauté. Troisième partie : s'épanouir en communauté Chapitre 15 : Communication, processus de groupe et gestion de conflits : l'essence de la santé communautaire \_ L'effet « polissage » La plupart des gens attirés par les communautés intentionnelles recherchent un mode de vie plus harmonieux et plus authentique que celui proposé par la société en général. Néanmoins la plupart d'entre nous ne réalisent pas que notre civilisation est dysfonctionnelle : la société n'est que la

reproduction (amplifiée) de nos comportements individuels ; nous utilisons les mêmes techniques manipulatrices ou punitives que les gouvernements ou les multinationales. En fait, nous avons davantage besoin de maîtriser les aptitudes qui découlent des bons procédés (de communication) quand nous optons pour le mode de vie communautaire. Le « creuset communautaire » tend à magnifier nos attitudes et nos comportements les plus destructeurs. Les échanges fréquents avec les membres de notre communauté à propos de la façon de vivre et de travailler ensemble tendent à faire ressortir nos comportements les moins reluisants, mais ils ont aussi le pouvoir de nous en guérir (= effet polissage). \_ Entretien des relations durables Quelques bons procédés pour créer des relations durables :

- être plus conscient de ses paroles : exprimer son ressenti, utiliser des termes précis mais neutres sans incriminer. Processus de communication non violente pour exprimer les vérités profondes tout en favorisant la bonne volonté. Cela peut sembler peu naturel de suivre des formations mais nos aptitudes à communiquer sont des comportements appris auparavant.
- Créer des ententes de communication : Les conflits peuvent surgir car les modes de communication diffèrent largement en fonction des caractéristiques régionales, socio-économiques des membres du groupe. Des règles peuvent être faites : est-ce que s'interrompre est irrespectueux ou un effet normal d'une conversation animée ? Est-ce que la vulgarité est acceptable ou pas ?...
- Annoncer ses couleurs : possibilité de faire un point avant la réunion sur ses sentiments, espoirs ou ce qui se passe dans sa vie (5 minutes) sans être interrompu et sans commentaire ou conseil derrière. - Cercle de partage : ces rencontres permettent aux gens de partager leurs vérités personnelles et de s'écouter dans un respect attentif (exemple avec bâton de parole). Cette façon de faire n'a pas pour objectif la résolution de problèmes ou la prise de décision mais à apprendre les uns les autres, à partager des anecdotes ou ses sentiments par rapport à la vie communautaire (nombre de fois limité ou temps limité). \_ Les besoins lestés d'une charge émotive : germes de conflits Le conflit = quand au moins deux personnes entretiennent des points de vue différents et où au moins l'une d'entre elles est investie d'une charge émotive. En creusant un peu le conflit est porteur de peur, de culpabilité, de ressentiment et parfois plus. Le problème ne réside pas dans le fait d'avoir profondément enfoui des besoins émotionnellement chargés mais plutôt le fait de croire que la communauté y répondra. \_ Grands blessés de bonne volonté Ce sont les petites choses, les jugements de valeur mesquins qui minent insidieusement mais de façon pénétrante la qualité de nos relations. La plus petite dose de méfiance peut nous empêcher d'être réellement ouverts les uns envers les autres. Des personnes attirées par la vie en communauté portent des charges émotives intenses provenant de certains besoins insatisfaits et peuvent se laisser facilement emporter par la colère ou adopter une attitude défensive. Certains de ces grands blessés arrivent à développer leur aptitude de communication grâce à la vie en communauté. \_ les sept types de conflits communautaires que nous souhaiterions bannir de nos vies 1- Syndrome du fondateur I : de la part des nouveaux membres, assigner inconsciemment le rôle d'autorité parentale aux fondateurs et agir comme des ados rebelles en contestant leur expérience ou la pertinence de leurs valeurs.

2- Syndrome du fondateur II : de la part des fondateurs, se voir comme le symbole d'autorité et adopter une attitude de supériorité. 3- Visionnaire abusif : scénario où les fondateurs vont trop loin dans le côté écolo enthousiaste à vivre à la dure au nom de l'environnement. 4- Violation des accords communautaires : ressentiment et érosion de la confiance lorsque quelques personnes ne se conforment pas aux ententes. 5- Refus de sévir devant la violation des accords communautaires : le ressentiment s'intensifie lorsqu'il n'y a pas de rappel à l'ordre par la communauté. 6- Déséquilibres dans l'exercice interpersonnel du pouvoir : le pouvoir d'intimidation en tenant un langage incisif et sévère, critiquer régulièrement les autres. / travail de sape par la calomnie et ainsi discréditer le comportement ou le caractère d'une autre personne / pouvoir de l'hypersensible qui réagit aux commentaires ou aux demandes poliment formulées comme s'il s'agissait d'une attaque personnelle. 7- Supposer le pire quant aux motivations d'autrui. \_ Conflits communautaires

: 24 sources fréquentes 1- différences de valeurs et de vision 2- Déséquilibre de pouvoir « structurel » : différences dans l'exercice du pouvoir 3- Réunions épuisantes et improductives 4- Renseignements essentiels manquants : querelles pour déterminer le coupable lorsqu'un projet a été mal pensé (notamment pour son financement). 5- Souvenirs différents quant aux ententes verbales 6- Aucun accord quant à la communication ou au comportement : ressentiments car les normes de comportement et les styles de communication sont totalement différents. 7- Aucun processus de vérification des comptes 8- Aucun critère de sélection ni processus de sélection de nouveaux membres. 9- Arrivée d'un trop grand nombre de nouveaux membres à la fois 10- Roulement élevé dans la communauté \_ Styles de travail et de planification différents 11- Réflexion versus action : conflit entre ceux qui veulent clarifier des points de procédure de réunion et ceux qui veulent se concentrer sur les stratégies concrètes. 12- Manifestation spirituelle versus manifestation physique : conflit entre ceux qui ont une approche intellectuelle voire spirituelle et ceux qui se servent d'outils pragmatiques aisément (prévisions budgétaires, outils,...).

13- Planification versus action 14- Différence dans la façon de traiter l'information 15- Différences dans le style de communication \_ Problématiques d'équité 16- Déséquilibres réels ou perçus en matière de travail 17- Questions financières (autour des remboursements ou des parts) 18- Problématiques de gestion du temps : désaccords sur le nombre d'heures consacrées aux réunions et aux tâches communautaires. 19- Déséquilibre sur le plan du sexe et de la domination : si domination d'un sexe sur l'autre dans certains domaines. \_ Questions de voisinage 20- normes de comportement : conflits sur les comportements acceptables, aussi par rapport aux enfants des membres ou animaux domestiques... 21- Problèmes de frontière : tensions autour du bruit, de l'alcool, des marques d'affection ou des expressions sexuelles dans le cadre de la vie commune. 22- Questions d'entretien et de soins 23- Questions d'ordre et de propreté 24- Questions des modes de vie : sur les activités pratiquées en privé (drogues, alcool, alimentation carnée, armes à feu,...). \_ L'art subtil de la rétroaction L'art de la rétroaction (ou feedback) ne veut pas dire tenter d'évaluer, de critiquer les intentions et les motivations d'autrui. Vous pouvez demander à autrui d'agir différemment, mais si vous vous exprimez dans le seul but de le changer, vous pourrez aussi contribuer à empirer le problème. Il ne sert à rien de convaincre ou de forcer l'autre. \_ Bien prendre la critique : chercher la part de vérité Il se peut que vous receviez des critiques maladroitement énoncées ou sans amabilité, ou bien être confronté à des suppositions sur vos motivations ou à une psychanalyse de salon. Recevoir une critique négative peut faire mal, en raison de la rudesse de son expression mais aussi à cause de la possibilité qu'elle soit vraie. Il faut donc pouvoir répondre à la personne sans envenimer la situation et entendre la part de vérité (en demandant aux autres...). \_ Rencontres de décortilage

La plupart des communautés étudiées ici tiennent régulièrement des rencontres pour mettre au jour les petits conflits avant qu'ils ne deviennent de gros problèmes. Parfois néanmoins les commentaires seront plus faciles à prendre en privé. \_ Créer des accords précis de résolution de conflit Les membres en conflit s'adressent directement entre eux en s'engageant : au respect mutuel, à trouver une solution (sans intimidation), recourir à un tiers neutre s'il n'y a pas de résolution du conflit. \_ S'entraider pour assurer la responsabilisation de chacun face au groupe Les conflits naissent fréquemment quand les gens ne font pas ce qu'ils se sont engagés à faire. Un des trucs consistent à faire des réunions sur les tâches et pour assurer le suivi. Possibilité de créer un tableau mural avec les différentes tâches assignées, la date butoir et nom de la personne. \_ Série progressive de conséquences Les groupes communautaires souffrent beaucoup quand un membre

viole régulièrement les accords et les normes de comportement. Plusieurs communautés ne prévoient pas de conséquences aux manquements car elles ne sont pas à l'aise avec l'idée de fixer des « sanctions ». Cependant organiser un protocole (avec des rencontres pour responsabiliser, puis un contrat puis un vote pour un éloignement ou une expulsion ) peut parfois faire bouger le « rebelle ». Chapitre 16 : Sélection des membres \_ Choisissez la maturité affective : la « porte étroite » Accepter dans votre groupe fondateur ou votre communauté établie une personne qui ne partage pas votre vision et vos valeurs, ou qui suscite de grandes réticences, constitue une erreur. Nous projetons beaucoup d'idéalisme dans le concept de communauté et nous avons tendance à répéter les mêmes erreurs dans le choix de nos compagnons de communauté que dans celui de nos compagnons de vie : agir avant de réfléchir, refuser de porter attention aux indices révélateurs. La solution consiste à adopter un processus habile d'acceptation et d'intégration des nouveaux membres. Idéalement vous choisirez des gens dotés de maturité affective et d'une bonne estime de soi. En général la procédure de sélection des membres se compose d'une visite prolongée d'observation du groupe fondateur durant laquelle le postulant répond à des questions et se voit accepté par consensus. Une adhésion provisoire pour une durée de 6 mois à un an et des frais d'adhésion plus élevés peuvent être demandés par une communauté déjà établie. Votre matériel promotionnel pourra vous aider à attirer le genre de personnes que vous recherchez et éloigner les autres. \_ Mais est-ce ça, la communauté ? Plusieurs personnes sont d'avis qu'un groupe n'est pas une « communauté » à moins qu'il ne soit ouvert et porté à inclure toute personne qui souhaite se joindre à lui. Néanmoins ne pas avoir de critère pour les nouveaux membres c'est une invitation pour les personnes souffrant de dysfonctionnements émotionnels. \_ La loi et la sélection des membres

Si vous offrez des lots ou des unités de logement sur le marché public, vous ne pouvez sélectionner vos membres ( les cohabitats font face à cette contrainte). \_ Dire non et l'assumer une personne dont l'adhésion à un groupe est refusée sera déçue, mais elle s'en remettra et ira de l'avant. Mais la personne acceptée comme membre, qui a emménagé dans la communauté et y vit depuis un moment et à qui on demande par la suite de partir sera vraisemblablement profondément blessée. Il est préférable pour une communauté de s'établir, de s'enraciner et gagner en force avant de s'élargir à de nouveaux membres (surtout les personnes au profil difficile). Il faut évaluer en quoi un candidat souscrit à vos valeurs et à votre vision, a les mêmes normes de comportement et peut répondre à vos exigences financières et de travail. Outre la collecte d'information, les exigences d'adhésion comprennent généralement une période destinée à « faire connaissance » (6 mois à un an) et le paiement de différents types de frais ; ce qui permet de faire le tri entre les gens réellement intéressés et les curieux.

# Chapitre premier

Les « 10 % qui réussissent » ou pourquoi les autres échouent

# Nouvelle page

- Les 10 % qui réussissent

Les principales étapes de fondation d'une communauté : \_ regroupement de personnes animées d'une vision et d'un but communs \_ choix d'une structure juridique \_ recherche d'un emplacement et procédures d'achat \_ occupation et rénovation (ou développement) de l'endroit \_ créer une économie communautaire

- Pourquoi 90 % échouent

\_ mauvaise évaluation du coût pour aménager le terrain, avant de pouvoir légalement transférer le titre de propriété à chaque nouvel arrivant. \_ prix des lots mal évalué \_ ne pas penser aux documents juridiques et aux données financières pour obtenir un prêt privé. \_ ne pas prendre en compte les risques commerciaux ( risque entrepreneurial) \_ se mettre d'accord s'il est sage ou non de remettre entre les mains d'une seule personne toutes les décisions financières. \_ penser aux modalités d'adhésion au groupe et quelles décisions concernent le groupe (aussi la question de l'unanimité ou pas)

- Les « conflits structurels » et six moyens de les désamorcer

La plupart des conflits structurels auraient pu être évités ou minimisés en respectant 6 éléments essentiels :

1- Définissez votre vision de la communauté et rédigez un texte qui la présente (argent à investir dans les projets, répartition des tâches...)

2- Choisissez un processus de prise de décision équitable et participatif convenant à votre groupe : les membres du groupe seront contrariés par tout déséquilibre de pouvoir, la prise de décision est l'outil de pouvoir le plus évident donc plus le processus est participatif moins il y a de risque de conflits. Prendre des décisions par consensus quand on n'en comprend pas le processus constitue une source particulière de conflit. Le processus de consensus peut épuiser les participants et génère beaucoup de ressentiment d'où un besoin de s'entraîner au préalable.

3- Etablissez des ententes claires...par écrit (au niveau juridique et financières)

4- Développez de bonnes aptitudes en communication et en processus de groupe : capacité de parler de sujets délicats tout en maintenant un lien entre les interlocuteurs. Abordez la question de la communication, du processus de groupe et de la méthode de résolution de conflits (préparez une procédure).

5- En choisissant cofondateurs et nouveaux membres, ciblez la maturité affective : le fait d'admettre dans votre communauté des personnes aux valeurs différentes ou en souffrance émotionnelle peut perturber le groupe et faire perdre beaucoup de temps et d'énergie lors des réunions. Concevoir un processus pour choisir et intégrer de nouvelles personnes (valeurs et comportements compatibles).

6- Cultivez les habiletés mentales et émotionnelles requises : savoir-faire en planification et en finance (aspect entreprise) / confiance, bonne volonté, communication honnête (aspect mariage). Les qualités requises pour les fondateurs d'une communauté => prendre des décisions justes et participatives ; comment faire face aux conflits et les résoudre de façon constructive (par l'alcool ^^ ) ; comment faire un budget, établir un échéancier de production. Il faut connaître les règlements de zonage (cadastre) du lieu pour l'achat.

- Combien faudra-t-il de temps ?

Rencontres hebdomadaires nécessaires. Plus votre groupe est important ou votre capital limité, plus l'entreprise demande du temps.

# Chapitre 2

Le rôle de fondateur

# Nouvelle page

Les fondateurs du « 10 % » qui réussit sont souvent des entrepreneurs chevronnés (ou en comptent un dans leurs rangs) capables de mettre sur pied et gérer une entreprise. Les fondateurs doivent être des visionnaires pouvant imaginer et ressentir ce qui n'est pas encore (aménagement d'un terrain en ruine,...).

Les fondateurs doivent être des travailleurs manuels et savoir transformer leur propriété pour concrétiser leur vision. Vision , leadership, savoir-faire entrepreneurial et aptitudes au travail manuel : tous ces éléments doivent se retrouver à l'intérieur de votre groupe mais ils n'ont pas à être le privilège d'un seul.

- Ce dont vous aurez aussi besoin

\_ La patience : certains fondateurs d'expérience estime qu'il faut multiplier par deux le temps nécessaire pour établir les bases de votre communauté (éléments extérieurs : disponibilité des terrains, prêts,...).

\_ La foi : avoir confiance en son projet.

\_ Bonnes aptitudes en communication : diversité dans les façon de communiquer ainsi que des besoins très différents en matière de sécurité, d'expression de soi, de reconnaissance. Le fondateur peut avoir une tendance à l'impatience face aux procédures de décision du groupe.

\_ Ténacité : besoin d'enthousiasme et de détermination.

\_ Reconnaissance mutuelle : vous aurez souvent à vous remercier pour vos idées, vos recherches et votre patience ; l'épuisement constitue la meilleure manière de ralentir les progrès quand on consacre trop d'heures à une cause commune sans reconnaissance ni gratitude en retour.

Le groupe doit avoir donc une vision claire (capacité à imaginer et à matérialiser une idée), du temps (travailler à temps partiel ou complet pour au moins une personne sur le projet), compétences administratives / financières (pouvoir habilement chercher des fonds, dons, traiter de manière efficace d'importantes sommes d'argent) et des compétences relationnelles (capacité à comprendre et à lire les gens).

# Chapitre 3

Partir du bon pied

# 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.

# Chapitre 4

Mission et raison d'être de la communauté : nature et fonction

Chapitre 4

# Nouvelle page

(déjà vu)

# Chapitre 5

Élaboration du document de présentation de la mission et raison d'être

# Nouvelle page

Il est préférable de commencer avec un petit groupe afin de s'accorder sur les valeurs facilement, de 3 ou 5 personnes (pas plus de 10 pour le début).

Si votre mission et raison d'être est trop large, trop englobante, si elle s'efforce de plaire à tout le monde tout le temps, elle s'effondrera.

Que faire si après des semaines ou des mois de travail le groupe se compose en réalité de deux communautés potentielles ? Si plusieurs personnes quittent le groupe ? Cela pourrait être ressenti comme une perte surtout dans un groupe formé d'amis de longue date, mais cela fait partie du processus. s'il y a des orientations différentes c'est que le groupe a franchi une étape, ce n'est pas un échec.

Se mettre d'accord sur les choses non négociables.