

Manuel de démarrage d'un cohabitat

Version 2.7 Décembre 2017

O.K, vous avez entendu parler du cohabitat et vous voulez sérieusement le réaliser dans votre collectivité. Et maintenant!? Ce manuel de démarrage procure aux groupes et individus des outils de planification initiale et des listes de vérification pour surmonter les obstacles de départ au cohabitat. Le manuel tente de répondre à la question : comment un groupe de gens qui se rencontrés récemment peuvent-ils travailler efficacement à concevoir, construire et financer leur propre communauté de cohabitants ?



Nevada City
Cohousing,
[McCament & Durrett
Architects](#)

Traduit par [Les Cohabitants de Gatineau](#)
avec la permission de l'auteur :

Gary Morrison • 604-729-2445
Gary.morrison@LiveWellCohousing.ca
www.LiveWellCohousing.ca

© Copyright LiveWell Cohousing • Décembre 2017





Moins, c'est mieux; nous tentons d'utiliser dans ce manuel une liste de vérification et des orientations générales. Le but est de vous diriger rapidement dans la bonne direction. Tout aussi important, nous voulons aussi signaler quelques pièges à éviter...

Les Danois ont commencé le cohabitat et ont développé des méthodes pour aider les groupes à démarrer. Les communautés de cohabitat au Canada ont maintenant mis au point leurs propres processus et leurs outils juridiques pour assurer un processus en douceur ici aussi. Ça procure aux nouveaux groupes un départ rapide; inutile de réinventer la roue en créant vos propres processus et méthodologie de départ. Imitez ce qui a marché ailleurs et adaptez les processus à vos besoins.

Développement des connaissances

Comité responsable : Tous, avec le Comité d'orientation des nouveaux membres qui gère la documentation du groupe.

Documents-clés sur le cohabitat (sites en anglais) :

- Creating Cohousing: Building Sustainable Communities
- Senior Cohousing: A Community Approach to Independent Living
- [Livres et vidéos](#) (site du Canadian Cohousing Network – CCN, en anglais)

Visitez d'autres communautés. Visitez autant de communautés de cohabitat que possible dans votre région. La plupart sont accueillantes mais avisez-les à l'avance. Vérifiez les cohabitats à proximité de chez vous dans le site du [Canadian Cohousing Network](#) (CCN, site en anglais):

CCN. Visitez le CCN pour trouver de l'information sur les groupes en formation et les communautés existantes, et les ressources Web.

Commentaire de l'auteur Chuck Durrett – l'architecte qui a amené le cohabitat en Amérique du Nord (avec sa partenaire, Kathryn McCamant):

« Au fil du temps, une chose est devenue claire à nos yeux : le cohabitat est tellement plus qu'une simple expression. Quand quelqu'un met mon livre sur la table à café et que son conjoint le feuillette pendant des semaines et des mois, le livre commence s'enraciner. Surtout quand arrive une expérience de vie, comme le manque de gardiennage pour faire une course à l'épicerie, ou l'absence d'un voisin à qui parler. Et quand un ami vient à la maison et commence à feuilletter le livre, c'est le déclencheur : on devrait considérer le cohabitat.»

Montez une bibliothèque de livres sur le cohabitat et le développement communautaire. Les livres de Kathryn McCamant et Chuck Durrett peuvent être achetés en quantités et être utilisés en guise de « Trousse d'orientation » pour les nouveaux membres.

#2. Répartition des rôles

Comité responsable : Pilotage et orientations

- Démontrer à chaque nouvelle personne qui participe à une réunion qu'il s'agit d'un groupe sérieux doté d'un plan d'action réaliste. Inspirer aux nouveaux membres la confiance d'investir leur temps (et éventuellement leur argent) à se joindre au groupe.
- Désigner les gens qui donneront un suivi aux demandes d'information: répondre en 24 heures aux appels de nouveaux membres, médias et courriels. Ayez un substitut quand le responsable est en vacances. Faites une rotation dans ce rôle après quelques mois – c'est facile de s'épuiser.
- Établir un calendrier et un plan d'action.
- Mettre sur pied des comités:

Au départ, avec seulement quelques membres, il est normal que tous soient engagés dans quelques comités. La participation évoluera à l'approche de la sélection du site. Après avoir acquis un terrain, la question financière prendra de l'importance; le temps est vraiment de l'argent parce qu'on paie de l'intérêt sur le prêt foncier. La bonne organisation des réunions dès le départ assure qu'on respecte l'échéancier quand le temps commence à presser.

- A. Rayonnement et marketing** – Regroupe les extrovertis du groupe, personnalités de Type A, qui aiment parler aux étrangers. Le comité prépare des projets de politique de membership à soumettre au groupe, conserve les dossiers d'adhésion des membres. Publicise les événements et accueille les arrivants. Organise les activités de loisir et de développement de la communauté afin que les autres membres actifs s'occupent leur travail.
 - **Nouveaux membres** - un sous-groupe de l'équipe de Rayonnement et marketing (souvent les mêmes membres). Les gens organisés du groupe, tournés vers les processus. Font un suivi diligent auprès des gens, après la prise de contact initiale, et leur procurent accueil et orientation.
- B. Activités sociales** – Regroupe des résidents familiers avec les événements de la collectivité. Le comité organise des sorties et repas en commun, constitue des groupes de soutien, s'assure que les gens s'amuse et que ce n'est pas toujours travail et affaires. Capable de réserver des salles et de s'occuper de toute l'administration et la logistique nécessaires pour organiser un événement.
- C. Finances et juridique** – Regroupe des gens avec de l'expérience d'affaires – on n'apprend pas ces choses sur le tas. Le comité révise les budgets, enregistre les memberships, collecte les cotisations des membres, ouvre et gère le compte chèques, paie/rembourse les coûts des goûters, gardiennage, location, etc. Supervise la création d'une compagnie à responsabilité limitée et éventuellement d'une association de



copropriétaires. Rapporte la situation financière au groupe (travaille avec le développeur pour obtenir toutes les données nécessaires).

- D. **Recherche de terrain** – Regroupe les gens qui connaissent le marché local et qui ont le pif pour un bon endroit et une bonne affaire dans le secteur. Pas d'expérience professionnelle requise en immobilier.
- E. **Pilotage et orientations** – Le comité garde le groupe bien aligné sur la cible, pense aux processus et à la manière de faire les choses, tient l'ordre du jour, fait le point, partage l'information, assure la communication entre les gens et les comités. Dirige les réunions, identifie et convoque les formateurs lorsque nécessaire. Propose des options de prise de décisions et des méthodes de travail au groupe. Discute avec le développeur sur les questions de collaboration et de développement.
- F. **Technologie** - Il y a normalement quelqu'un familier avec la techno, qui peut établir un site Web, des listes de courrier Mailchimp, Facebook et MeetUp. Affectez-le/la à la techno, mais n'espérez pas nécessairement qu'il/elle puisse mettre du contenu dans les pages. C'est déjà assez difficile de mettre la technique en place; demandez à d'autres de fournir le contenu des pages Web.
- G. **Conception et construction.** Ce comité vient plus tard. Coordonne et dirige plusieurs questions de design vers trois ateliers : conception du site, conception du bâtiment commun, conception des résidences. Crée souvent un sous-comité Équipe de paysagement. L'Équipe de construction est créée à l'approche de la construction.
 - Sous-comité optionnel: **L'équipe environnementale** - De nos jours, la plupart des codes du bâtiment améliorent le rendement environnemental de toutes les maisons, mais il a toujours plus d'occasions d'améliorer ce rendement, surtout pour les groupes désireux de partager des voitures ou autres équipements.
- H. **Relations avec la communauté et les médias.** Rôle créé plus tard dans le processus, si on travaille sur une demande de rezonage. Un comité de gens désignés pour discuter avec les voisins et parler aux médias.
- I. **Comités Ad Hoc.** Créés au besoin pour des tâches spécifiques.

#3. Réunions et décisions

Comité responsable : Pilotage et orientation

- Soyez professionnels dès le départ. Faites-en une habitude – tous apprécient une réunion efficace et bien menée.



- Soyez inclusif – organisez les réunions de façon à donner la chance de parler à tous (pas seulement aux personnalités Alpha). Documentez-vous et choisissez votre approche de prise de décision. Nous aimons la sociocratie mais ce n'est pas la seule façon.
- Important: ne laissez pas les membres auxiliaires prendre la direction et mener les discussions. Les membres à part entière (avec participation financière) sont plus ciblés et conscients du chemin critique à parcourir.
- Le comité organise les réunions pour fonctionner efficacement:
 - Animation. Organise l'ordre du jour et dirige la réunion, s'assure que tous sont entendus, conclut les discussions, vérifie l'attention, stimule la participation, réduit la répétition, résume, peut exprimer des vues personnelles
 - Respect de l'horaire. S'en tenir au temps et au sujet. Avise chacun du temps restant, garde l'œil sur le chrono
 - Prise de notes. Respecte l'ordre du jour, note les décisions et conclusions, les relit pour s'assurer de l'accord des participants sur la formulation et distribue le procès-verbal au groupe
 - Arbitrage. Maintient l'ordre dans les débats quand plus d'une personne veut parler, facilite l'écoute en empêchant les interruptions

Chacun devrait essayer d'animer une fois pour comprendre à quel point c'est un rôle difficile, et pour comprendre la valeur d'un bon animateur pour le groupe.

C'est votre responsabilité personnelle d'aider les réunions à se dérouler efficacement et en douceur. Ça signifie :

- Arriver à l'heure
 - Ne pas répéter ce qui a déjà été dit
 - S'en tenir au sujet
 - Partager vos idées ou points de vue
- Si vous voulez plus de familles dans votre groupe, vous devez fournir un service de garderie pour les parents. Un service partagé dans une salle voisine peut fonctionner et ainsi faciliter la tenue des réunions.
 - Documentation utile : [Group Works](#) (site en Anglais)

#4. Vision commune et priorités

Responsables : Chacun, avec le comité Pilotage et orientations

- La vue d'ensemble pour la communauté de cohabitants. Ce qui motive chacun à se rencontrer, à discuter et à faire suivre d'actions concrètes.

- Ébauchez des énoncés écrits et travaillez à une vision commune et à des idées partagées. Voyez le [site Web de Tree Bresson](#) (site en anglais) pour de l'information et des suggestions d'exercices.
- Dressez une liste de tous les attraits locaux que vous aimeriez avoir à distance de marche de votre nouvelle demeure. Comparez les listes et fusionnez-les au sein d'une liste de souhaits principale - urbain, rural, semi-rural, vert, autres aspects durables, intergénérationnel, séniors.

#5. Questions épineuses et consensus : fiez-vous à votre vision.

Comité responsable : Pilotage et orientation

Utilisez votre énoncé de mission pour aider à piloter les questions épineuses qui ralentissent les décisions et mettent le groupe en panne.

Reportez aussi des décisions à plus tard – rien ne vous oblige à tout faire maintenant. Par exemple, le choix d'un nom pour le groupe ou pour le projet est parfois difficile. Pour mettre les choses en mouvement, essayez simplement de vous appeler « L'équipe du dimanche soir », « Le nouveau groupe de cohabitat », « Le cohabitat du village » ou un autre nom temporaire. Entendez-vous pour nommer le groupe plus tard.

Plusieurs décisions du genre grugeront beaucoup de votre temps si vous ne prenez pas garde. C'est au comité Pilotage et orientation de s'assurer que le temps et les efforts du groupe sont alignés sur les sujets les plus importants du moment, et d'aider tout le monde à reporter les sujets pressants jusqu'au bon moment. Voici d'autres sujets classiques qui peuvent grignoter inutilement votre temps s'ils sont mal gérés :

- Quantité de stationnements requise
- Particularités éconergétiques dans la communauté
- Politique sur les animaux domestiques
- Politiques de location
- Membres qui ne participent pas aux travaux ou repas communautaires
- Télé à grand écran dans l'espace commun
- Fréquence des repas et partage des coûts
- Poêles à bois, Cigarettes, Pesticides
- Agencement des couleurs extérieures des maisons dans la communauté



Il n'y a pas de bonne ou de mauvaise réponse ou approche pour ces questions. C'est une question d'opinion personnelle, ce qui en fait une source de conflits potentiels.

Votre énoncé de vision peut vous aider à naviguer en terrain difficile. Des sujets peuvent être reportés, mais ils doivent être abordés tôt ou tard parce qu'ils sont importants pour la plupart des gens, toucheront leurs sentiments et influenceront leur décision de se joindre au groupe. De plus, l'approche inclusive qu'utilise le groupe pour écouter le point de vue de chacun sur ces sujets enverra un message important sur votre engagement au compromis et au consensus. Le cheminement pour s'entendre sur ces sujets est pour le groupe une merveilleuse occasion de se rapprocher et de trouver la réponse qui lui convient. Le voyage est aussi important que la destination.

Si vous trébuchez sur de telles situations, invitez un animateur pour vous aider à résoudre ces questions (et consultez d'autres communautés de cohabitants pour voir comment elles ont résolu des questions difficiles).

#6. Événements sociaux et réunions mensuelles

Comité responsable : Activités sociales

- La construction de votre communauté commence bien avant la construction de l'immeuble. Accueillez chaleureusement tous ceux qui assistent à vos réunions. Il faut du temps pour que les gens apprennent à se connaître et à réaliser que leurs visions différentes peuvent « cohabiter » sous un même toit. Il en faut de toutes les sortes!
- Tenez régulièrement des événements faciles à organiser. Un thé ou un café aux deux semaines peut être amusant. Il n'est pas nécessaire de partager chaque fois un repas; ça demande de la logistique et une cuisine commune!
- C'est amusant aussi d'aller à des événements dans la région : sortie au marché, à un festival, à une fête de quartier.
- Dressez une liste d'événements dans la région pour les douze prochains mois; allez-y pour en profiter, ou louez une table ou un kiosque pour faire connaître votre projet.
- Produisez des cartes de visite ou des dépliants que vous pouvez distribuer dans des événements. Incluez votre information de contact et un lien vers votre site Web.
- Profitez de publications gratuites pour promouvoir vos événements.
- Le comité Activités sociales organise les événements; le comité Rayonnement et marketing y assiste et accueille les gens.



- Contactez les médias locaux pour leur faire connaître votre projet et expliquer ce qu'est le cohabitat. Les médias locaux aiment couvrir le cohabitat.
- Tenez mensuellement des événements et des sessions d'information. Essayez de le faire dans des lieux publics comme des bibliothèques ou dans tout endroit communautaire et abordable. Vos sujets peuvent inclure :
 - Cohabitat 101 – qu'est-ce que c'est ?
 - Conférenciers invités comme LiveWell, etc
 - Présentations techniques portant sur des extraits de ce manuel – par.ex financement, membership, etc.
 - Discussions les questions environnementales
 - Tout autre sujet relié au cohabitat qui vous permet d'en parler et d'obtenir de la couverture de presse

Répétez ces rencontres mensuelles jusqu'à ce que vous ayez assez de membres pour passer à l'acquisition de votre terrain. C'est un marathon, pas un sprint, alors préparez-vous à des réunions nombreuses et développez un système et des procédures qui vous faciliteront l'organisation des rencontres.

#7. Accueil des nouveaux membres

Comité responsable : Comité nouveaux membres

- Les extrovertis du comité social ne sont pas toujours habiles à faire les suivis systématiques avec les membres pour les garder mobilisés et présents aux rencontres de suivi. Il faut une personne plus orientée vers les processus.
- Faites savoir au monde entier que vous êtes là. Inscrivez-vous au [Canadian Cohousing Network](#). Créez une page Facebook, utilisez les Événements Facebook pour publiciser les vôtres. MeetUp peut aussi être un outil utile pour organiser des événements et faire connaître vos plans au gens du secteur.
- Créez un site Web. Vérifiez les gabarits sur WordPress. Assurez-vous d'avoir une section «Notre groupe » avec des photos des membres et de courtes biographies.
- Créez une liste de distribution (idéalement reliée au site Web) pour diffuser la tenue de vos événements (voir www.mailchimp.com etc.).
- Établissez un système de parrainage pour attribuer une personne-contact aux nouveaux membres et leur aider à comprendre le travail accompli et les décisions prises à ce jour. Ça facilitera leur intégration et évitera de ramener inutilement les questions déjà résolues.

- Préparez une Trousse d'accueil pour aider aux nouveaux membres à comprendre tout le travail accompli à ce jour. Elle inclut des publications diverses, qui peuvent être défrayées par une cotisation de Membre affilié.
- Au risque d'avoir l'air brusque, ne vous sentez pas obligés d'inviter à nouveau tous ceux qui participent à vos rencontres. Évaluez la culture du groupe et la compatibilité des nouveaux venus; tentez d'attirer des gens compatibles, qui feront avancer la communauté.

#8. Solidifiez votre groupe

Comité responsable : Rayonnement et marketing

La construction de votre projet aura besoin de personnalités de Type A, qui ont un besoin démesuré de prendre les commandes et de foncer vers l'avant. Le groupe doit s'acclimater à ce genre de personne tout en trouvant l'équilibre qui permet à tous d'être entendus. Les groupes de cohabitat ont tous typiquement une bonne part de volonté et de personnalités de Type A; il en faut pour croire qu'on peut bâtir sa propre communauté. Le groupe devra développer collectivement l'habileté à gérer des conflits entre fortes personnalités. Tournez-vous vers des animateurs professionnels au besoin.

De toutes façons, qui sommes-nous? Il est souvent utile et amusant pour tous de passer le test de personnalité comme Myers-Briggs et de partager nos résultats. Voici quelques sites Web (en anglais) où trouver des tests gratuits :

<http://www.humanmetrics.com/cgi-win/jtypes2.asp>

<http://similarminds.com/jung.html>

<http://www.quistic.com/personality-type/test>

<https://www.16personalities.com/>

#9. Esprit écologique

Comité responsable : Conception et construction, Sous-groupe Équipe environnementale

Ce groupe applique les leçons apprises des autres communautés de cohabitants :

- il y a une grande occasion d'intégrer dans la communauté des particularités éconergétiques grâce au partage entre les membres (voitures, vélos, achats de groupe auprès de fermes locales, systèmes de chauffe-eau central), des options qui ne sont pas offertes dans les autres communautés
- choisissez un emplacement à distance de marche des services ou du transport en commun

- des cohabitants veulent souvent rendre optionnelles les caractéristiques éconergétiques, plutôt que de les intégrer aux unités standard. Ceci permet à certains de répondre à leurs besoins ou objectifs d'abordabilité à court terme, tandis que d'autres intègrent ces caractéristiques dans leur espace privé pour profiter d'économies à plus long terme. C'est une question d'équilibre, de partage et de recherche de terrains d'entente.

#10. Questions d'argent et financement de départ

Supervision : par le comité Finance et juridique

- La SCHL considèrera les demandes de financement de départ et possiblement pour le pré-développement des communautés de cohabitat. Cet argent peut être utilisé pour financer des coûts de départ incluant des ateliers et des évaluations de faisabilité sur le site, et les coûts juridiques pour établir le groupe. La SCHL rembourse normalement les coûts; vous devrez donc recueillir des fonds et demander ensuite un remboursement à la SCHL.
- Quand vous communiquez avec la SCHL, placez l'accent sur l'abordabilité du projet en mettant en évidence les aspects suivants:
 1. Les participants du groupe de cohabitat s'unissent et travaillent activement à développer eux-même ce projet, ce qui élimine :
 - la marge de profit du développeur
 - les coûts associés au marketing et aux ventes.Le groupe retient les services d'un gestionnaire de projet d'expérience pour l'accompagner dans le processus.
 2. Nos unités sont plus abordables que les unités neuves du même secteur. Donnez des exemples du coût des foyers à proximité et montrez en quoi ils se comparent à ceux de votre communauté. Vous pourriez avoir besoin d'une étude de faisabilité pour le démontrer.
 3. Les résidents obtiennent des nouveaux foyers dans un secteur qui leur serait autrement inaccessible en tant qu'acheteur individuel.
 4. Le groupe de cohabitants réduira le coût de la vie pour les membres en partageant des repas dans la maison commune. Les résidents examineront aussi le covoiturage et les achats de groupe
 5. Le cohabitat réduit les effets de la solitude et de l'isolement, améliorant la santé et le mieux-être des membres de la communauté bien au-delà de la retraite. Le maintien de modes de vie sains dans une communauté soutenante a démontré ses avantages pour la santé et le mieux-être des membres, et réduit en fin de compte la pression sur le système de santé provincial.
- D'autres organisations locales sont aussi disposées à financer des groupes alignés sur leurs objectifs. Parlez à des fondations locales dans votre ville pour connaître leur intérêt à

soutenir une nouvelle initiative de cohabitat. Chaque endroit est différent, mais souvent ça vaut la peine d'en discuter.

- Réduisez vos dépenses de départ – demandez de petites cotisations de 5 à 20 dollars pour financer des dépenses comme la nourriture, les services de garde, la location de salle, les annonces en ligne. Des événements seront gratuits mais une petite cotisation à certaines activités aidera à financer les dépenses initiales.
- Ouvrez un compte-chèques (au nom d'un membre jusqu'à ce que le groupe soit constitué)
- L'habitation est habituellement le plus gros investissement de votre vie. Il faudra éventuellement un investissement comptant de 25-30 % des coûts du projet. Ceci peut venir de marges de crédit, de la famille, d'épargnes ou d'autres sources. Établir un partenariat avec un développeur peut aussi réduire les coûts du projet. Des groupes répartissent les contributions différemment – des membres plus fortunés contribuent davantage (lorsque les arrangements juridiques appropriés ont été mis en place pour protéger leur argent).
- Les fonds ne sont pas tous avancés d'un seul montant. Les membres font de petites avances par étapes pendant la planification, pour couvrir les coûts à cette étape. Durant la phase de faisabilité, des petites contributions sont avancées, parfois 1,000-2,500 dollars par foyer.
- Lorsque le groupe passe à la phase d'achat de terrain et d'élaboration du design, les coûts augmentent significativement, pour les honoraires des conseillers en architecture et des ingénieurs consultants. Typiquement, il en coûte 10,000 à 25,000 dollars par ménage.
- Le groupe évolue souvent durant les étapes financières.
 - **Le groupe parapluie.** C'est un grand groupe de membres affiliés qui n'ont pas encore fait d'investissement financier significatif dans la communauté.
 - **Membres auxiliaires.** Ce sont les gens qui ont investi environ 200 dollars pour participer significativement au processus de planification pour les six prochains mois, mais qui ne sont pas encore sûrs de vouloir prendre un engagement final.
 - **Membres à part entière.** C'est le « **noyau dur** » qui habituellement pilote le processus et le garde en mouvement. Ces membres ont investi un montant significatif pour démarrer la communauté.
- Les membres à part entière dirigent. C'est étonnant à quel point les cohabitants se transforment en gestionnaires de projets fantastiques dès qu'ils investissent environ 5,000 dollars dans le processus. Ils développent un très bon aperçu des éléments, des priorités et de la cible du cheminement critique, qui sont les caractéristiques d'une bonne gestion de projet. Par contre, les gens qui n'ont pas investi de ressources financières significatives n'ont pas la même détermination. Ils devraient se retirer de la prise de décision, et respecter et soutenir les efforts du noyau dur.

- L'achat du terrain sera un moment déterminant pour le groupe. Les membres pourront-ils tous contribuer; auront-ils tout le comptant nécessaire au moment d'acheter le terrain? Les membres qui ont une maison peuvent normalement arranger du financement. Les premiers acheteurs ont souvent besoin de la banque Mom & Pop ou d'un partenaire du développement. C'est important que le groupe comprenne les ressources d'ensemble tout en protégeant la vie privée des participants; un consultant professionnel en cohabitat comme LiveWell peut aider le groupe à comprendre les exigences de financement et les ressources disponibles tout en protégeant les renseignements financiers personnels.

#11. Communications de groupe et esprit communautaire

Comité responsable : Rayonnement et marketing. Son rôle : maintenir le plaisir et la motivation

- Ne vous laissez pas distraire par les discussions sur l'argent. Ce qui est important, ce qui donne sa première valeur au projet, c'est la raison pour laquelle les gens participent à une communauté de cohabitat. L'argent vient après.
- Investissez-y votre temps, votre attention, vos idées et votre passion communes, et vous créerez bien plus de valeur que n'importe quel type d'investissement financier. Et quand vous en viendrez à vendre votre domicile dans plusieurs années, la personne qui l'achètera recherchera aussi une communauté... pas des planchers de bois franc ni des appareils ménagers en inox. La communauté est le vrai bénéfice et la vraie valeur du cohabitat. Protégez et nourrissez les liens communautaires et vous récolterez plusieurs types différents de « retour sur investissement »
- Faites des exercices de renforcement de votre communauté. Voyez le site Web de [Tree Bressen \(en anglais\)](#) .
- Le plus important créateur de **valeur** pour la communauté est d'avoir un groupe hautement fonctionnel avec d'excellents talents de communication interpersonnelle.
- Voici les signes d'une communauté hautement fonctionnelle qui, ensemble, travaille bien pour atteindre des buts :
 - Prise de décision organisée, efficace et efficiente
 - Les accords et les processus de la communauté sont respectés par les membres
 - Les membres sentent qu'ils peuvent influencer la communauté
 - Les gens se soucient les uns des autres et se font confiance
 - Événements sociaux amusants
 - Appartenance
 - Résolution de conflits. Demeure réaliste, traite les enjeux dès qu'ils se présentent.

- Les gens paieront une prime substantielle pour vivre dans une communauté qui fonctionne bien. C’est votre communauté qui attirera les gens, pas l’immeuble. Vous serez étonnés de la flexibilité des gens envers l’emplacement et le caractère des bâtiments après qu’ils aient établi une connexion avec les membres du groupe. Le groupe devient la principale motivation dans la décision personnelle de s’engager.
- Embauchez des animateurs pour surmonter les obstacles et donner de l’élan au groupe. Un bon animateur peut augmenter énormément la capacité d’un groupe à progresser efficacement. L’animateur peut :
 - Aider le groupe à documenter ses décisions et politiques
 - Aider à l’orientation des membres
 - Organiser et gérer des ateliers de développement de l’esprit communautaire
 - Organiser et dispenser de la formation ou des ateliers quand le groupe est en panne
 - Soutenir le groupe pour maintenir le cap pendant le développement de politiques
 - Maintenir le plaisir
- Au terme du processus de développement du cohabitat, vous serez “ceinture noire en communications”

#12. Recherche de terrain

Comité responsable : Recherche du terrain

- Utilisez le “**Site Assessment Work Plan Manual**” de LiveWell pour prioriser les terrains et mener une évaluation de faisabilité préliminaire. Le terrain peut être examiné en plus de détails durant l’atelier Lancement des travaux. Contactez LiveWell pour un exemplaire du Site Assessment Manual.
- Visitez les “portes ouvertes” de nouveaux projets afin de comprendre leurs prix et caractéristiques.
- Identifiez les paramètres géographiques de la zone visée. Utilisez des recherches Google plus étendus pour calculer les temps de transport.
- Travaillez avec un courtier immobilier (sans signer d’entente exclusive). Un courtier commercial sera probablement plus utile qu’un courtier résidentiel. Recherchez quelqu’un de familier avec les prix des terrains, les frais d’infrastructures et les grands terrains. Le courtier ne devrait pas être membre du groupe (à moins de travailler bénévolement).

- Visitez www.realtor.ca (en anglais) pour les inscriptions locales au MLS. Visitez aussi www.icx.ca (en anglais) pour les inscriptions commerciales (qui, souvent, ne figurent pas au MLS).
- Dressez une liste de 3 à 5 sites visés; ne vous attachez pas trop tôt à un site particulier. Durant la recherche d'un terrain, il faut souvent embrasser plusieurs grenouilles avant de trouver son prince!
- Une fois bien informés et forts d'un groupe d'au moins six membres, contactez le service d'urbanisme local pour vous présenter et demander leur liste de terrains disponibles.
- La recherche de terrain est un des aspects les plus difficiles de l'aventure du cohabitat. Préparez-vous à passer plusieurs mois en recherche.
-

#13. Évaluation de faisabilité du site

Comité responsable : Recherche de terrain

L'acquisition d'un terrain devrait être votre principale priorité. Commencez maintenant à identifier les sites qui semblent attrayants et poursuivez votre recherche sans relâche.

Lorsque vous avez identifié des sites, embauchez un professionnel indépendant pour faire une évaluation de faisabilité approfondie de votre site favori. Souvenez-vous que le courtier immobilier travaille pour le propriétaire du terrain, pas pour votre groupe. De plus, la plupart des terrains doivent être caractérisés quant à plusieurs critères techniques :

- Possibilité de rezoner en vue de permettre le cohabitat
- Disponibilité d'égout, aqueduc et électricité à coût raisonnable
- Redevances à verser à la municipalité pour les routes et autres travaux (oui, la municipalité demandera au développeur (vous) des cotisations pour les services, au cours du processus d'approbation)
- Soutien politique / opposition prévisible au rezonage de la propriété
- Séquence d'approbations et de travaux sur le terrain
- Disponibilité de financement pour le terrain
- Coût total du terrain après considération de tout ce qui précède
- Coût de construction des bâtiments et
- Coût total des résidences après développement

Des options de propriétés à coût abordable peuvent être identifiées durant ce processus, incluant les espaces communs, les appartements de location, des arrangements communs et l'exploration de plans efficaces procurant des espaces compacts à plus bas coût. La vie est plus



facile dans une maison compacte quand votre espace de vie s'étend dans les espaces communs.

#14. L'heure des choix

La sélection d'un site favori mènera inévitablement au départ ou au recul de certains membres du groupe. Certains reviendront plus tard. D'autres iront former leur propre groupe centré sur le secteur qu'ils préfèrent.

Demeurez réaliste. Vous ne trouverez jamais un terrain qui correspond aux attentes de tous. En conséquence, visez un site qui répond aux besoins d'un noyau assez grand pour réaliser le projet. Plusieurs groupes débutants craignent l'heure des décisions et évitent ou retardent le choix du terrain pendant des années, en étirant le processus sans jamais trouver de site satisfaisant. Un moment viendra où il faudra une action décisive. Pour aider chacun à avoir la confiance pour prendre la décision, il faudra de bonnes habiletés en communications, la confiance envers les moyens financiers du groupe et une étude de faisabilité accompagnée de données solides sur les coûts et la valeur du projet. Un animateur externe peut aider durant ces moments.

#15. Obtenez les droits de propriété du terrain

Responsables : Membres à part entière et membres auxiliaires

Après avoir complété l'évaluation de faisabilité et l'atelier Lancement des travaux, le temps viendra d'embaucher un consultant professionnel en développement pour guider le groupe au cours de la prochaine étape et obtenir les titres du terrain.

Petite auto-promotion pour LiveWell ☺: [LiveWell Cohousing](http://LiveWellCohousing.ca) peut vous aider et serait heureux de vous parler de la préparation de l'étude de faisabilité et de l'atelier Lancement des travaux.

Qui fait quoi avec le consultant en développement ?

L'équipe du consultant LiveWell

- Peut partager des coûts initiaux avec le groupe
- Confirmation des moyens du groupe et accès au financement (en préservant les renseignements personnels)
- Étude de faisabilité pour évaluer les sites retenus
- Atelier Lancement des travaux
- Négocier et obtenir les droits au site
- Guider les membres du groupe quant au processus
- Trouver des animateurs pour aider au développement du groupe
- Mettre en œuvre une approche bien structurée et systématique d'ateliers de conception et développement de projet, en utilisant l'expérience d'autres cohabitats établis
- Gestion de projet
- Arranger le financement du terrain et de la construction
- Approbations de rezonage
- Si le groupe le désire, peut arranger un partenariat de développement
- Rémunération pour ses services

Groupe de cohabitants

- Fournit le financement de départ
- Esquisse le projet; c'est votre demeure et votre communauté, vous devriez les concevoir !
- Sensibilisation de la communauté : parler aux voisins, aux médias et aux politiciens
- Recrutement des nouveaux membres; ce sont vos voisins, vous devriez les choisir !
- Financement du projet et garanties de prêt (à concurrence des niveaux consentis au moyen d'accords juridiques qui ont été utilisés avec succès dans d'autres projets de cohabitat au Canada)
- Achat des unités individuelles

#16. Partenariat de développement

Comité responsable : Recherche de terrain

Une autre possibilité de réduire le coût du terrain est de se joindre à un partenaire pour partager les coûts et bénéfices du processus de rezonage. Ce doit être fait avec précautions et le groupe ne devrait pas former de partenariat sans l'assistance de bons conseillers professionnels pour négocier l'arrangement.

L'idée de base: identifier un terrain plus grand que nécessaire, puis travailler avec un développeur pour acquérir l'ensemble du site. Une partie du site ira à votre communauté et l'autre au développeur. Travaillez ensemble en partageant les coûts du rezonage et de la subdivision. Selon l'emplacement, les développeurs voudront contribuer significativement au financement de départ de cet arrangement, et pourraient aussi partager l'appréciation de valeur pour leur partie du terrain. C'est un bon moyen de financer votre terrain et les coûts de planification initiaux.

#17. Foire aux Questions

À quelle fréquence partagerons-nous des repas ?

L'approche canadienne des repas en commun pourrait s'appeler "cohabitat léger"; les repas tendent à être des dîners-partages ou centrés sur des événements spéciaux, anniversaires, congés, etc. Mais les cohabitats canadiens ne prennent pas tous une approche légère; Vancouver Cohousing a commencé par un programme énergique de repas et de rencontres sociales (trois fois par semaine plus le brunch). Windsong tend vers des repas en sous-groupes (soirée de bridge, soirées thématiques) avec des plus petits sous-groupes rassemblés par leurs intérêts communs. Ca dépend simplement de ce que les gens veulent dans votre communauté; demeurez flexibles et laissez les choses arriver naturellement.

Comment établissons-nous notre structure juridique ?

Ce sujet est couvert en détail dans l'atelier Lancement des travaux, mais voici le punch : Utilisez une compagnie ordinaire, incorporée en vertu des lois provinciales.

Pourquoi pas une coopérative ?

- Les banques ne transigent pas souvent avec les coops et ont plus de mal à les comprendre (il y a +/-2,000 coops et +/- 180,000 compagnies)
- On peut arriver à 1 membre 1 vote dans le cadre d'une compagnie en émettant une action à chaque membre.

Pourquoi pas un organisme sans but lucratif ?

- Les prêteurs sont un peu nerveux de fournir du financement aux OSBL.



- Nous voulons que la gouvernance du projet soit contrôlée par les investisseurs/propriétaires
- Si le projet est dissout, nous voulons retourner les fonds aux membres

Pourquoi pas un partenariat ?

- Une compagnie offre plus de protection contre la responsabilité et facilite l'adhésion ou le retrait des membres.

Les membres du groupe peuvent-ils fournir des services au groupe contre rémunération ?

Oui, c'est possible à organiser et à gérer. Il faut typiquement l'intervention d'une tierce partie comme LiveWell pour aider le groupe à établir des conventions d'affaires équitables et assurer que le travail correspond aux ententes. Ca dépend aussi du type de prestation fournie; il est plus ou moins facile selon le cas de jumeler travail et membership.

Le propriétaire du terrain peut-il être partie du groupe ?

Oui, ça peut se gérer, mais il faut une planification soigneuse et des ententes formelles.

#18. L'atelier Lancement des travaux

Comités responsables : Recherche de terrain / Pilotage et orientation

Lorsque vous avez une courte liste de sites envisagés et que vous pouvez attirer 8-12 ménages à un weekend d'atelier à environ 350 dollars, vous êtes prêts pour l'atelier Lancement des travaux. L'atelier donnera l'élan pour passer au prochain niveau. L'atelier couvre en profondeur des sujets techniques, financiers et le développement du groupe.

Au programme de l'atelier Lancement des travaux

Constituer le groupe

- ▶ Communications et attraction de nouveaux membres
- ▶ Système de parrainage
- ▶ Le groupe décide qui seront les voisins, pas le développeur

Comprendre les rôles et responsabilités des membres de l'équipe

- ▶ Gestionnaire de développement et Gestionnaire de projet
- ▶ Investisseurs
- ▶ animateur de groupe
- ▶ Architecte (cohabitat et détails des unités)
- ▶ Ingénieurs et autres consultants
- ▶ Contracteur / constructeur général
- ▶ Groupe de cohabitat

Le processus de conception pour un cohabitat

- ▶ Atelier Aménagement du site
- ▶ Atelier Conception des espaces communs
- ▶ Atelier Conception des unités
- ▶ Approbation des permis et soumission de demande de développement

Toutes les questions d'argent

- ▶ Sources de financement
- ▶ Coops de crédit et prêts à la construction
- ▶ Autres soutiens financiers possibles
- ▶ Contributions et calendrier de versement du groupe de cohabitants

Échéancier et séquence de développement

- ▶ Processus de conception
- ▶ Processus d'approbation du développement
- ▶ Construction
- ▶ On pend la crémaillère !



Exemple d'invitation à un atelier

Getting • It • Built

Taking cohousing from dream to reality

Cohousing Development Workshop

January 25 & 26, 2014
Parksville, BC

Do you want to live in cohousing? Then make it happen!

Our Getting It Built Workshop is an essential step toward taking ownership of the planning and development process. **It works!** Group members save both time and money after attending this workshop.



Members

Learn how to:

- Organize your group
- Work together efficiently
- Effectively make decisions
- Build and grow your community
- Define your role, the Group's role, the role of Professionals



Development

Get vital guidance for:

- Optioning a building site
- Designing a community
- Working through the city approval process
- Hiring and managing construction professionals
- Incorporating maximum sustainability practices



Technical

Take control of:

- Financial realities (costs)
- Financing options
- Ownership structures
- Budgets and Budgeting
- Your project. Keep it on track, on budget and on schedule.
- How to put money in and how to get money out.

Contact Us:

Gary Morrison (604-729-2445)
 Yonas Jongkind (604-791-2937)
Gary.Morrison@LiveWellCohousing.ca
Yonas.Jongkind@LiveWellCohousing.ca

Date & Location: Sat./Sun. January 25/26

(Sat. session in Parksville Community & Conference Ctr, and Sunday in Library Building, upstairs in VIU)
 See www.ParksvilleCohousing.ca

Workshop Fee:

\$200 per person (\$175 in advance), or \$250 per couple* (\$225 in advance).
 *Friends, couples or groups of 2 or more get same reduced rate per person.
 We provide all workshop materials.