

Antispéculation foncière – Le Cohabitat urbain

(Présentation à l'UPOP le 13 mars 2018)
(Pierre Provencher)

Définition

Selon la description du projet de Cohabitat Québec, en une phrase, le cohabitat urbain c'est : **Une communauté de voisins dans un village urbain.**

COHABITAT QUÉBEC est un Syndicat de copropriété divise géré par une coopérative de solidarité. Les quarante-deux (42) unités d'habitations en copropriété divise forment le Syndicat de la copropriété Cohabitat Québec, enregistré le 3 juin 2013.

Cohabitat Québec est situé dans le quartier Saint-Sacrement de l'arrondissement La Cité-Limoilou, au 1650 rue Louis-Jetté. Les membres du cohabitat partagent des valeurs d'entraide et de bon voisinage et participent à toutes les étapes de gestion de leurs habitations.

Propriétaires-occupants, ils ont à cœur leur insertion harmonieuse dans le quartier et souhaitent contribuer à la vitalité de Saint-Sacrement. Ils partagent une « Maison commune », pourvue de nombreux services (grande cuisine et salle à manger, salle de jeux pour les enfants, chambres d'invités, buanderie, ateliers, etc.).

Ainsi se veut Cohabitat Montréal, lequel à cause de plusieurs difficultés rudes et imprévues, est présentement en phase de reconstruction.

Critères de base pour créer un Cohabitat

1. Ça prend un petit groupe déterminé
2. Ça prend une *vision commune*
3. Ça prend une structure
4. Ça prend des règles
5. Ça prend des appuis
6. Ça prend un système de gouvernance
7. Ça prend de l'argent
8. Ça prend de la résilience, du courage (et beaucoup d'autres qualités), mais surtout, ça prend (*et ça demande*) du plaisir.

Reprenons du début :

1. Ça prend un petit groupe ⁽¹⁾.

Commencez avec un petit groupe de 6 à 10 personnes, -pas 30 ! Imaginez-vous essayant de formuler quelques règles avec un trop grand nombre... Et pour la personne en couple, votre conjoint/partenaire doit y être aussi, sinon, il est possible que ça nuise à vos relations;

2. Ça prend une *vision commune*.

Celle-ci doit être clairement établie afin que ceux qui joignent votre projet le comprennent et, surtout, l'acceptent. Ne faites pas comme certains groupes, qui, pour montrer leur ouverture, acceptaient de la modifier à chaque fois qu'un nouveau membre arrivait. Ce serait le chaos. Dans son livre *VIVRE AUTREMENT*, Diana Leafe Christian donne plusieurs exemples de vision dont voici celle de *Abundant Dawn*, en Virginie :

- Nous créons une culture aimante et axée sur le développement durable. Nous vivons en lien étroit les uns avec les autres, nous coopérons et partageons nos ressources, de manière à pouvoir vivre plus légèrement et plus joyeusement sur Terre.
- Comme nous cherchons à nous accomplir par le service, et travaillons à la responsabilisation sociale et écologique, nous respectons la diversité des choix de vie de nos membres.
- Dans l'harmonie ou le conflit, nous nous rencontrons en personne, avec ouverture et affection. Chacun de nous s'engage à aller au-delà de ses peurs et de ses blessures pour découvrir et partager ses vérités les plus profondes.
- Nous honorons l'étincelle divine dans tous les êtres.

3. Ça prend une structure.

C'est-à-dire, ça prend un ou une chef. On dit bien « Pas de culture sans structure ». I.e., pas de cohésion, sans enCADREment. Tous, ensemble prennent la décision; mais une personne doit être responsable de son exécution : et cette personne c'est le chef. Et, pour atténuer vos inquiétudes par rapport au chef-qui-décide-tout, détrompez-vous; on verra ça sous peu avec la sociocratie. Aussi, ne serait-ce que pour ouvrir un compte bancaire, ça prend au minimum une association, ce qui demande une structure, i.e., un conseil de direction.

4. Ça prend des règles.

- a. Un des problèmes majeurs qu'on a eu (à Cohabitat Montréal), c'est le manque de règles : qui l'on accepte; qui l'on refuse; et qui l'on doit remercier –et l'encourager à fonder son propre groupe...! Diana Leafe le dit clairement : **ON NE PEUT ACCEPTER** tout le monde, ce, pour toutes sortes de bonnes raisons Si vous voulez admettre des personnes dému-

nies, que ce soit sur le plan financier, émotionnel, affectif, intellectuel ou autre, et n'êtes qu'un « cohabitat », pourquoi ne pas attendre que vous soyez établi solidement. Vous aurez tous les loisirs de le faire alors. Par ailleurs, comme règles il y a les Règlements de Régie interne; il y a aussi la Politique d'adhésion. À vous de les préciser.

- b. Et, même si vous avez des règles, n'oubliez pas celle pour l'exclusion; c'est plate, mais ça en prend. La personne qui a empoisonné notre Cohabitat à Montréal, faisait partie de ceux qui avaient accepté les règles; souvent, après 3 h. de « négociation » pour accepter une règle, en s'obstinant ne serait-ce que pour une virgule, enfin, il acceptait. À la réunion suivante, il disait ne pas accepter la règle parce que ci, parce que ça. Grrr ! Finalement, pour clore cette affaire sur une bonne note, le CA (dont il faisait partie) a fini par le mettre à la porte. Nous avons voté une entente avec lui pour qu'il cesse ses activités de minage, qu'il accepta en bougonnant, puis renia aussitôt ses engagements envers ses coéquipiers. Et ce fut la belle occasion de le suspendre définitivement. *Case closed*. Pas vraiment, parce qu'il est parti avec plusieurs dossiers ...ainsi que le site web dont il était responsable (contrôlant les codes). Et il est parti avec la moitié des personnes qu'il avait pu convaincre de notre inefficacité et incapacité d'agir ! J'ai oublié son nom, mais je le remercie pour les leçons apprises ! Si j'en fais un tel cas, c'est pour vous prévenir que ces gens-là existent et gare à vous (et à votre initiative) si vous ne pouvez, facilement, les mettre à la porte.
- c. Par ailleurs, puisque c'est sous l'égide de l'antispéculation foncière que ce cours est donné, revenons aux règles. Dans la plupart des cohabitats qui opèrent comme ils le devraient, par ex. comme à Cohabitat Québec, à cause de tout l'effort que fait la communauté pour un mieux-vivre ensemble, quand vient le temps pour un résident de vendre sa propriété, on s'aperçoit que le prix a monté vertigineusement : qui donc doit profiter du gain en capital ? Le vendeur ? La communauté ? ...ou les deux ? Vous l'avez devinez. Mais comment ? Tout simplement en partageant à peu près à 25-75 % les « gains en capital » lors de la vente. Ainsi, pour éviter la spéculation, où seulement les plus riches pourraient venir vivre dans votre communauté, la Coop utilise cette somme du 75 % pour en réduire le prix d'achat à une nouvelle famille, leur permettant l'accès au logis. Bingo !

5. Ça prend du soutien (i.e., des gens et des ressources).

L'aide, le soutien, commence d'abord avec des gens. Des gens de cœur, avec des ressources, et de la bonne foi. Aussi, vous devez connaître le monde du

cohabitat : lisez des livres (Cf. la page suivante qui donne deux titres de livres très important, je dirais même, *indispensables* : celui de Diana Leafe Christian, et celui de Chris Scotthanson). Assistez à des rencontres de différents cohabitats – qui prennent de l’ampleur au Québec; et surtout, **surtout**, faites appel à un GRT ! Il y en a 26 au Québec; voir la page suivante. Voyez leur vocation; ils sauront vous aider. Également, si vous voulez acheter un terrain et y bâtir une communauté, pour plusieurs raisons, vous pouvez créer une fiducie foncière, dont M. Hubert Lavallée (qui fait partie des formateurs à l’UPOP), est expert. Évidemment, toutes ces ressources vous coûteront des sous. On y arrive.

6. Ça prend un système de gouvernance.

Celui accepté et privilégié par beaucoup de cohabitats, voire Cohabitat Québec, c’est la **Sociocratie**. Beaucoup *plus juste* que la démocratie. Si vous êtes 9 à décider et que 5 votent dans un sens et les 4 autres à l’opposé, ouach ! La sociocratie c’est pas le consensus, c’est l’absence d’objection. C’est l’intelligence collective qui prend la décision, dans le respect des besoins de tous. C’est aussi un système de rétro-action, utilisant les doubles liens; donc toute personne –ou comité- peut se faire entendre par tous les autres, du haut jusqu’en bas ...et de bas en haut. *La sociocratie c’est aussi une manière de réguler le Chef*. C’est exceptionnel comme système de gouvernance, là où la plupart des communautés trébuchent. Voir Sociocratie à la page suivante.

7. Ça prend de l’argent.

Ah ! Là on y arrive ! Oui, ça prend de l’argent : vous avez besoin d’un site web, d’une (certaine) documentation; d’une place où vous rencontrer, de rencontres avec des personnes ressources, elles-mêmes qui coûtent des sous. Pour acheter un terrain, une demeure, etc., ça prend de l’argent. Donc, un système comptable (au début limité au chiffrier Excel, par ex.)...et 2 personnes qui s’en occupent et qui peuvent assurer la transparence. Important ! Vos revenus, évidemment, proviendront des membres, lesquels doivent acquitter des frais mensuels, en plus des frais de formation en Communication non violente (ou consciente), la formation en Sociocratie, etc.

8. Ça prend de la résilience, du courage (et beaucoup d’autres qualités), mais surtout, ça prend (*et ça demande*) du plaisir. Donc, ayez le sens de la fête; parce que le plaisir c’est l’apprentissage fait sur le chemin qui mène au but.

I've learned....That everyone wants to live on top of the mountain, but all the happiness and growth occurs while you're climbing it. Merci !

(1) « Il ne fait aucun doute qu'un petit groupe de citoyens réfléchis et engagés peut changer le monde. C'est même la seule façon de le changer. » Margaret Mead.

RESSOURCES :

Livres

CHRISTIAN, Diana Leafé, *Vivre Autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Les Éditions Écosociété, 2006. Traduction de *Living a Life Together*, New Society Publishers, 2003.

SCOTTHANSON, Chris, *The Cohousing Handbook: Building a Place for Community*, Gabriola, New Society Publishers, 2004, www.cohousingresources.com.

Sociocratie : Rechercher « Sociogest », ou « Sociocracy Group ». Ou contactez-moi pour plus d'info sur les formations qui se donnent...

Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec

Association à Montréal, QC

Adresse : bureau 340, 533, rue Ontario E, Montréal, QC H2L 1N8

Téléphone : (514) 849-8547

Province : Québec

https://www.google.ca/search?q=groupe+de+ressources+techniques+-Montreal&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b&gfe_rd=cr&dcr=0&ei=YAGgWvbWHK_j8Aeg4K7YBw

Rechercher : Groupes de ressources techniques du Québec

Leur définition de base est :

Les Groupes de ressources techniques (GRT) sont des organismes sans but lucratif qui offrent soutien et expertise aux groupes de personnes qui désirent mettre sur pied un projet de coopérative ou d'organisme sans but lucratif en habitation.

Un de leur objectifs, stipulés dans leur Statuts est :

- Développer et faire connaître une pratique et une expertise alternatives de l'habitation et de l'aménagement :
 - qui favorise la prise en main du contrôle de l'environnement par les usagers;
 - qui favorise les solutions collectives aux problèmes du logement et de l'aménagement.
- Participer à la défense des intérêts du mouvement coopératif en habitation et participer à son développement.

Merci.

Pierre Provencher

provenpqc@gmail.com