

# IP Direct Group

OIC – CEE – China Business Link

Tel.+ 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)

Résumé de la proposition de coopération avec le groupe IP Direct pour le projet :

## Éco-village Kruszyniany

Ferme agro-touristique dans la région de Kruszyniany :  
« Centre européen du dialogue des civilisations »”



Photo 1: Kruszyniany & Europe

# IP Direct Group

*OIC – CEE – China Business Link*

Tel.+ 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)

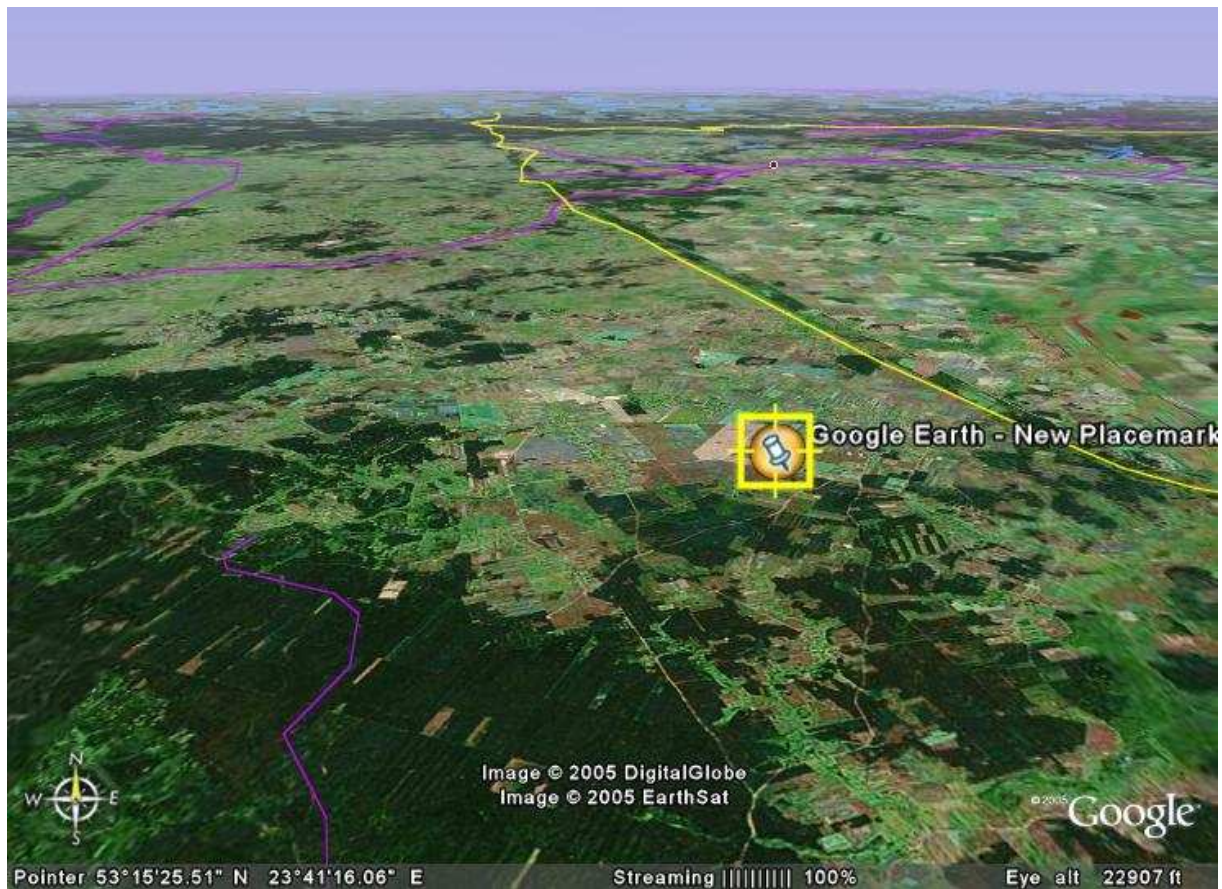


Photo 2 : Kruszyniany



# IP Direct Group

*OIC – CEE – China Business Link*

Tel.+ 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)



Photo 3 : Une des possibilités visualisée du village

# IP Direct Group

OIC – CEE – China Business Link

Tel.+ 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)

---

Varsovie, le 26 octobre 2005

A : *Bruno Drweski*  
Information interne

Cher Monsieur,

Faisant suite à nos rencontres et conversations, je vous présente de façon résumée les principes, la réalisation et l'administration stratégique<sup>1</sup> de l'écovillage Kruszyniany devant comporter une ferme agro-touristique dans la région de Kruszyniany et du Centre européen de dialogue des civilisations « »

Principes du projet :

1. Achat d'une propriété agricole et touristique par un investisseur étranger.
2. Le montant du premier capital investi s'élève à 40 000 euros avec possibilité de son augmentation lors des étapes qui suivront de la part de l'investisseur étranger ou de sources tierces.
3. Retour sur capital dans un délai maximum de 2 ans.
4. Réactivation des racines musulmanes de Kruszyniany et promotion des valeurs islamiques sur le territoire des limites de l'Europe.
5. Création d'un centre de formation culturelle pour les musulmans européens.
6. Création d'un éco-village modèle de fermes agro-touristiques comportant :
  - a. La production de légumes et de fruits organiques pour la vente et les besoins propres de l'établissement
  - b. La production de miel organique pour la vente et les besoins propres de l'établissement.
  - c. L'élevage de chèvres (viande et produits laitiers)
  - d. La création d'un centre de repos pour 100 personnes.
7. Création d'un Centre de dialogue des civilisations : « » (sur le modèle du « think tank » ou centre de réflexion)
8. Indépendance énergétique de l'établissement.

IP Direct Group est capable et prêt à engager une coopération visant à la réalisation du projet mentionné.

Avant d'engager cette coopération complète, IP Direct Group propose de préparer une étude de faisabilité afin de choisir le scénario le plus avantageux tant du point de vue de l'investissement que du point de vue des intentions du projet.

La raison de l'étude de faisabilité est de localiser les partenaires et les experts nécessaires à cette coopération. Cela épargnera à l'investisseur d'avoir à débours des sommes inutiles, cela lui épargnera aussi du temps et permettra de préparer les bases solides et rationnelles permettant de prendre les décisions ainsi que de trouver des financements complémentaires permettant de limiter le risque d'investissement.

L'étude de faisabilité doit englober les questions et les missions suivantes :

## 1. Bien immobilier

# IP Direct Group

*OIC – CEE – China Business Link*

Tel.+ 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)

---

IP Direct Group se chargera de l'achat des biens immobiliers nécessaires à la création du centre culturel et de repos et à la production organique dans la région de Kruszyniany. Il négociera avec les propriétaires les conditions préalables ayant trait à la vente.

## 2. **Waqf**

IP Direct Group a établi des contacts étroits avec la commune musulmane de Bialystok (gérante des biens du waqf de Kruszyniany). Les experts de IP Direct Group connaissent les principes de fonctionnement du Waqf et pourront préparer les bases permettant de mettre en exploitation les terres appartenant au waqf de Kruszyniany (environ 40 ha) afin d'y introduire une agriculture organique et un élevage de miel. Nous allons au début mener les négociations visant à réactiver le waqf pour obtenir en faveur de l'investisseur et de IP Direct Group une nomination au Conseil du waqf.

## 3. **Questions légales**

IP Direct Group préparera un projet d'accord visant à la création d'une société intégrant l'investisseur étranger et le partenaire polonais. Il rassemblera les documents légaux permettant l'achat de terres et la gestion de la Ferme agro-touristique et du Centre européen de dialogue des civilisations « », comportant les subsides, les aides et les autres avantages liés à un tel projet.

## 4. **Culture organique des fruits et légumes.**

Élaboration des bases et des variantes possibles pour la réalisation de la culture organique des fruits et légumes. Recherche d'experts potentiels pour la réalisation de cet objectif et analyse du marché pour vérifier le degré de rentabilité du projet.

## 5. **Élevage de chèvres Halal**

La ferme d'élevage doit pouvoir produire sa viande et ses produits laitiers. Les chèvres sont un animal nécessitant peu d'investissements et qui sont donc très rentables. IP Direct Group élaborera les conditions qui permettront la rentabilité commerciale et administrative du projet d'élevage et trouvera les experts potentiels nécessaires à la réalisation du projet. En premier, il analysera les besoins du marché.

Un aspect important de cette étude sera en particulier l'élevage pour les besoins de l'Id Al Adha.

## 6. **Production de miel**

IP Direct Group préparera les bases et les variantes possibles pour la réalisation et la vente de la production de miel. Notre rôle consistera à rechercher les experts nécessaires à cette production et à faire les estimations nécessaires de l'état du marché et de la rentabilité du projet.

## 7. **Énergie renouvelable et auto-suffisance énergétique du projet.**

Toute la ferme sera auto-suffisante sur le plan énergétique. Le chauffage et l'énergie électrique seront en totalité produites à partir d'énergies renouvelables, comme le soleil, la biomasse, l'eau et le vent. IP Direct Group établira les bases du projet de modèle énergétique de la ferme permettant la réalisation des principes émis plus haut. Il choisira les experts nécessaires pour la réalisation de cet objectif et élaborera un projet des coûts.

## 8. **Bâtiments, architecture et réalisateurs**

# IP Direct Group

*OIC – CEE – China Business Link*

Tel.+ 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)

---

Les bâtiments résidentiels et administratifs, la cantine, la salle de réunion et les salles de cours seront réalisés à partir d'une technologie à base d'argile. C'est à l'heure actuelle la technologie de construction la moins chère et celle garantissant de très bons paramètres d'isolation pour un matériau écologique. La construction avec cette technologie est moins chère que l'adaptation des bâtiments déjà existant. IP Direct Group préparera un devis des coûts préliminaire et un plan de construction comportant des propositions architecturales alliant la tradition architecturale slave avec des motifs islamiques. Elle va désigner les réalisateurs potentiels.

## **9. Aide et subsides de l'Union européenne**

La ferme va mener une activité de formation et culturelle dans la zone frontalière de l'Union européenne. Le Centre européen de dialogue de civilisation « » prévu établira des liens formalisés avec l'Union européenne comme centre de réflexion abordant la question du dialogue de civilisation, des relations internationales et des droits des minorités nationales et religieuses. IP Direct Group préparera un plan visant à obtenir des fonds de l'Union européenne pour le fonctionnement de ce centre.

## **10. Financement**

IP Direct Group possède un savoir et une expérience dans le domaine des projets de structures financières basées sur la Sharia. Elle a accès à d'autres investisseurs ayant des capitaux sans intérêt, individuels comme institutionnels. IP Direct Group préparera les plans de financement de la construction de la ferme et du centre selon le système sans intérêt en divisant les investissements en étapes selon les principes et la quantité de capital investi au début par l'investisseur.

## **11. Marketing et relations publiques**

La ferme offrira des services agro-touristiques. Un élément important de cette activité sera facilité par la conclusion d'accords avec des clients « par avance ». IP Direct Group organisera des consultations et des négociations avec les organisations musulmanes importantes afin de signer avec elles des lettres d'intention dans lesquelles elles s'engageront à utiliser le centre de repos dès sa construction. Pour ce qui est du Centre européen de dialogue de civilisation « », la conclusion de partenaires réguliers permettront de renforcer sa crédibilité. Cet élément aura son importance également pour le développement des relations publiques amicales avec les pouvoirs locaux, les populations locales et les médias.

## **12. Imprimerie et artisanat**

la création d'une petite imprimerie locale et d'un petit atelier de menuiserie doit être examinée. IP Direct Group préparera les coûts d'une telle activité et trouvera les personnes qui pourraient coopérer à cet effet.

## **13. Recyclage des déchets et des eaux usées**

IP Direct Group préparera les bases pour la création d'une système de recyclage des déchets et des eaux usées. Il trouvera les partenaires techniques et les éventuels réalisateurs.

## **14. Monnaie locale et LETS**

Les personnes résidant dans l'éco-village et la ferme agro-touristique devraient pouvoir posséder en accord avec la législation en vigueur dans l'Union européenne, sa propre

# IP Direct Group

*OIC – CEE – China Business Link*

Tel.+ 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)

---

monnaie locale sans prêt usurier. IP Direct Group préparera les fondements d'un tel système d'échange commercial et trouvera les partenaires technologiques coopérant pour un tel objectif.

## Conclusion

### Modèle d'activité

Il existe en Europe des centres de réflexion musulmans et de centre de pensée alternative qui constituent la source de notre activité. Les voici :

- L'Institut Markfield d'éducation supérieur ([www.mihe.org](http://www.mihe.org))
- La Fondation islamique ([www.islamic-foundation.org.uk](http://www.islamic-foundation.org.uk))
- La Fondation Strohalm ([www.strohalm.nl](http://www.strohalm.nl))

En Pologne, on trouve des institutions sur lesquelles on peut prendre exemple :

- La Fondation Batory ([www.batory.org](http://www.batory.org))
- Le Centre de microfinancement ([www.mfc.org.pl](http://www.mfc.org.pl))

Pour ce qui est des fermes agro-touristiques et des éco-villages, il est utile de prendre exemple tant du point de vue de la fonctionnalité que de la construction sur l'Éco-village de Findhorn en Écosse.

- [www.ecovillagefindhorn.com](http://www.ecovillagefindhorn.com)
- [www.gen.ecovillage.org](http://www.gen.ecovillage.org)

IP Direct Group est en état et prêt à coopérer dans le domaine de la réalisation du projet décrit plus haut dès la mi novembre 2005.

### Temps de préparation de l'étude de faisabilité

45 jours de travail – soit 10 semaines

Début possible : 07.11.2005 Fin : 23.01.2005

### Coûts et paiement

Tarif de 30 euro pour une heure de travail, soit en tout 10 800 euros

Le paiement pourrait se faire par une facture pro-forma, 50% lors du jour de la signature de l'accord et le reste après la fourniture des documents et leur acceptation dans les 7 jours après réception du dossier PDF envoyé à l'adresse e-mail indiquée.

### Langues

Les documents seront établis en langues polonaise et anglaise, au choix.

Toute information supplémentaire pourra être obtenue par courrier électronique.

Avec nos salutations

Adam F. Khan

# IP Direct Group

*OIC – CEE – China Business Link*

Tel.+ 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)

---

## **Complément**

Complément 1 – Procédure

Complément 2 – Photographies de bâtiments réalisés selon la technologie en argile.

## **Règlements**



## Complément 1.

### Procédure

#### ***Travail préparatoire***

Etape 1. Analyse des informations reçues.

Etape 2. Travail de conception du projet.

Etape 3. Rencontre – présentation du cadre du travail de IP Direct Group et planification des résultats attendus.

Etape 4. Signature de l'accord selon les règles formulées

#### ***Travail de construction***

Etape 5. Versement de la somme de commencement d'une valeur de 50%

Etape 6. Rassemblement de la documentation nécessaire.

Etape 7. Analyse du projet

Etape 8. Début des négociations avec les partenaires et les réalisateurs

Etape 9. Evaluation des biens immobiliers

Etape 10. dépôt légal du projet

Etape 11. Présentation de l'activité au propriétaire du projet et confirmation de son accord pour la poursuite du projet.

#### ***Travaux de finition***

Etape 12. Etablissement des factures de TVA et règlement par le réalisateur

Etape 13. Activités de coordination

# IP Direct Group

*OIC – CEE – China Business Link*

Tel.+ 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)

---

## Supplément 2.

*Photo du bâtiment en technologie d'argile*



# IP Direct Group

*OIC – CEE – China Business Link*

Tel. + 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)

---



# IP Direct Group

*OIC – CEE – China Business Link*

Tel.+ 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)

---





# IP Direct Group

*OIC – CEE – China Business Link*

Tel. + 48 503 782 531  
Fax + 44 207 504 8069

[info@ipdirect.home.pl](mailto:info@ipdirect.home.pl)  
[www.ipdirect.home.pl](http://www.ipdirect.home.pl)

---



---

## <sup>i</sup> Gestion stratégique

Pour garantir la réalisation à long terme le maintien de l'organisation il y a nécessité d'une **gestion stratégique**. Ce qui comporte en général :

- La formulation d'une **vision**, d'une **mission** et des objectifs stratégiques de l'organisation,
- La concrétisation de la stratégie, ce qui comporte une **politique de direction**,
- L'assurance d'avoir accès aux ressources clefs : le financement de l'organisation, l'embauche du personnel nécessaire, la formation de relations harmonieuses avec les **partenaires sociaux clefs**,
- La formation d'une stratégie de **concurrence** et la direction, ou au moins le contrôle, de la réalisation de cette stratégie,
- La gestion du risque, souvent compris comme la gestion financière,
- La **gestion des changements**,
- La **gestion du développement** de l'organisation,
- La **gestion des crises**,
- La **gestion de la valeur de l'entreprise**,
- La formulation d'une politique des acquisitions et des fusions et la réalisation d'une telle politique

Parfois, on incluse dans la gestion stratégique également la **comptabilité de gestion**, qui constitue en fait en une méthodologie de l'évaluation de l'état de gestion, appliquée dans les analyses simulées de plans stratégiques et d'organisation à moyen terme. Dans certaines organisations on incluse aussi dans la gestion stratégique le maintien des contacts avec les **clients fondamentaux**.

Le point de vue traditionnellement répandu selon lequel la formation des structures organisatrices appartient à la mission de la gestion stratégique est, qui est dit-on soumis aux objectifs stratégiques. En pratique, il est difficile de trouver des preuves qui permettent de considérer qu'une telle approche est indispensable. Cependant, en raison des exigences du **droit commercial**, ou autre (civil entre autre), les administrations de l'organisation dans de nombreux pays sont responsables également de la formation des **structures organisatrices** et des décisions concernant les fonds, comme par exemple les fonds de réserves et les fonds de développement ou les fonds sociaux.