

SOCIÉTÉ
D'HABITATION
DU QUÉBEC

POSSIBILITÉS, CONDITIONS ET
MODALITÉS DE DÉVELOPPEMENT
DU COHABITAT ÉCOLOGIQUE
AU QUÉBEC





PRÉSENTÉ À LA
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PAR
ARCHIBIO, GROUPE D'INTERVENTION EN HABITAT ÉCOLOGIQUE



CRÉDITS

Coordination et rédaction

Direction de la planification, de la recherche et du développement

Révision linguistique

Direction des communications

Conception graphique et mise en page

Siamois graphisme

Cette publication est offerte sur le site Internet de la Société d'habitation du Québec (www.habitation.gouv.qc.ca).

On peut également en obtenir une copie au Service de documentation et d'information en habitation.

Québec : 418 646-7915

Montréal : 514 873-9612

Ailleurs au Québec : 1 800 463-4315

Société d'habitation du Québec

Aile Saint-Amable, 3e étage

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Québec (Québec) G1R 5E7

Mars 2008

978-2-550-59388-1 (version imprimée)

978-2-550-59389-8 (version PDF)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2010

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2010

© Gouvernement du Québec, 2010



Ce document est imprimé sur du papier 100 % recyclé



POSSIBILITÉS, CONDITIONS ET MODALITÉS DE DÉVELOPPEMENT DU COHABITAT ÉCOLOGIQUE AU QUÉBEC

Ce rapport a été produit en 2006 par Archibio, groupe d'intervention en habitat écologique, dans le cadre du Programme d'aide aux organismes communautaires de la Société d'habitation du Québec. Il constitue une version révisée du document soumis initialement. M^{me} Cécile Poirier, à la demande de la Société, a rédigé cette version révisée.

Note : Les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec. Elles n'engagent que la responsabilité de l'auteur.

Personnes ayant participé à l'étude

Chargé de projet, chercheur et rédacteur : Pascal Morel, coordonnateur, Archibio
Collaboration à la recherche et à la rédaction : Anthony Stéphan, assistant coordonnateur, Archibio
Conception graphique : Lynne Dionne
Révision : Michèle Marchand, Pascale Matusek, Carine Villemagne

Collaborations diverses

Marie-Ève Sirois, Centre de l'environnement
Neil McNeil, FÉCHIMM
Serge Forget, FÉCHO
Carole Ricard, Réseau des écovillages du Canada
Gaétan Dubanchet et Valérie Dubé, stagiaires à Archibio
Emmanuel Cosgrove, directeur d'Écohabitation.com
Richard Gagnon, Les habitations communautaires Richard Gagnon
Louis Forget et Michel Desgagnés, Cohabitat Québec
Diane Lafrenaye, Logigroupe HaPART
Marie-Louise Roy, architecte et urbaniste
André Fauteux, éditeur de *La Maison du 21^e siècle*
L'équipe de L'OEUF, dont Bernard Olivier, architecte

Archibio tient à remercier toutes les personnes qui contribuent à proposer des choix de vie, particulièrement les initiateurs d'écocollectivités, pour l'espoir qu'ils apportent pour une société plus juste, plus verte et plus solidaire.

Enfin, Archibio remercie la Société d'habitation du Québec, qui a financé ce projet de recherche, sans qui ce rapport n'aurait pu voir le jour.



TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	9
PREMIÈRE PARTIE : LE COHOUSING D’HIER À AUJOURD’HUI : UNE PRATIQUE NOVATRICE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	11
1. L’ÉMERGENCE DU COHABITAT	11
1.1. LES MOUVEMENTS D’HABITAT NON CONVENTIONNEL	11
1.2. CONCILIER INDIVIDUALITÉ ET COMMUNAUTÉ : PRINCIPES DE BASE	12
2. LES MODALITÉS DU COHABITAT	14
2.1. LES DIFFICULTÉS ÉPROUVÉES DANS LE PROCESSUS DE CRÉATION D’UN COHABITAT	17
2.2. LE COHABITAT DANS LE MONDE, QUELQUES EXEMPLES (DANEMARK, CANADA)	19
DEUXIÈME PARTIE : LE COHABITAT, MODE DE VIE ÉCOLOGIQUE	22
3. L’APPROCHE ÉCOLOGIQUE DU BÂTIMENT	22
3.1. DES ENJEUX GLOBAUX	22
3.2. UNE ACTION LOCALE	24
3.3. UNE NÉCESSAIRE VOLONTÉ POLITIQUE	25



TABLE DES MATIÈRES (suite)

4. HABITAT ÉCOLOGIQUE, MODE D'EMPLOI	26
4.1. GRILLE D'ANALYSE ET DE SYNTHÈSE	26
4.2. LE CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT FRÉDÉRIC BACK	26
4.3. LE PROJET BENNY FARM	27
4.4. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS À UN COHABITAT URBAIN ÉCOLOGIQUE	29
TROISIÈME PARTIE : LE COHABITAT AU QUÉBEC	30
5. ÉTAT DE LA SITUATION	30
5.1. EXEMPLES DE TENTATIVES D'IMPLANTATION DE COHABITATS AU QUÉBEC	30
5.2. L'ENJEU DE L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ : L'EXEMPLE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION	33
6. LES POUVOIRS PUBLICS	36
6.1. LE RÔLE DE L'ÉTAT	36
6.2. L'ENGAGEMENT MUNICIPAL	36
7. PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU COHABITAT AU QUÉBEC DANS UNE APPROCHE ÉCOLOGIQUE	38
BIBLIOGRAPHIE	40
ANNEXES	42



AVANT-PROPOS

L'organisme Archibio, groupe d'intervention en habitat écologique, existe depuis 1991 et une permanence y est assurée depuis 2003. Depuis cette date, nous avons reçu plusieurs demandes de personnes qui désirent créer des « habitations communautaires écologiques » et qui veulent être soutenues. Nous avons appelé « écocollectivités » ces projets qui se déclinent sous forme d'écohameaux, d'écovillages ou de cohabitats. Ces collectivité sont l'initiative de citoyens et de citoyennes qui tentent d'agir en conformité avec leur prise de conscience par rapport aux problématiques sociales et environnementales de leur époque.

Héritières directes des communautés intentionnelles des années 1960, elles s'inscrivent dans la lignée de l'Utopie créatrice transversale à l'Histoire, depuis Thomas More et son récit *Utopia* (1516) où il décrit la cité idéale. Reprise maintes fois dans l'histoire, cette quête de l'utopie est souvent le fait de visionnaires à la recherche d'une organisation sociale où l'individu occuperait une place prépondérante. Des principes de justice sociale, d'égalité et de convivialité gouvernent les rapports sociaux de ces communautés.

Cette quête continue de préoccuper nos contemporains, qui veulent changer et faire évoluer le contrat social vers des préoccupations différentes. En particulier, la recherche de solidarités nouvelles, d'entraide et de collaboration est devenue une préoccupation essentielle pour des personnes de plus en plus isolées dans le monde moderne. L'inquiétude liée à l'environnement et à notre « empreinte écologique » (Wackernagel et Rees, 1999), devant nos modes de vie consuméristes et productivistes, devient un moteur privilégié de l'action. Ce détour historique nous permet de rappeler que la quête du mieux-être et du mieux-vivre fait partie des préoccupations de l'humanité.

L'objectif de ce rapport est d'apporter des éléments de réponse aux personnes qui nous contactent et qui veulent adopter un autre mode de vie. Il vise également à étoffer une littérature en français encore peu abondante, bien que le phénomène se soit implanté un peu partout. Il porte plus précisément sur une forme d'écocollectivité, le cohabitat. Cette forme de communauté se développe, entre autres, en Europe, au Canada et ailleurs en Amérique du Nord. Aucun projet proprement dit n'a été réalisé à ce jour au Québec, bien que quelques tentatives aient eu lieu ou soient en cours.



Ce travail de recherche sur le cohabitat, ou *cohousing*, a obtenu le soutien financier de la Société d'habitation du Québec, par l'intermédiaire du Programme d'aide aux organismes communautaires. Outre le fait de fournir de l'information en français facilitant la compréhension du cohabitat, nous voulions répondre aux questions suivantes :

- Ce modèle d'organisation résidentielle est-il réaliste dans le contexte québécois?
- Est-il réalisable avec un souci écologique, c'est-à-dire avec la volonté de créer un habitat sain pour les humains, respectueux de l'environnement (incidence minimale sur l'environnement) et socialement responsable (accessibilité)?

Pour y répondre, trois dimensions ont été privilégiées :

- la dimension conceptuelle, pour définir le ou les modèles de cohabitat existants;
- la dimension pratique, pour étudier les différentes expériences ou tentatives d'expériences, en particulier au Québec, les différentes étapes d'un projet, notamment l'aspect financier, et l'approche plus précisément écologique;
- la dimension prospective, pour examiner le cadre réglementaire et légal de ce mode d'habitat et voir quelles sont ses possibilités de développement au Québec.

Loin de nous la prétention d'avoir réussi à suivre jusqu'au bout toutes ces pistes. Au départ, le sujet semblait relativement simple à circonscrire. Cependant, la somme d'informations concernant la création d'un groupe, la mise en œuvre d'un projet, les réglementations, les formes de propriétés collectives existantes, les interventions environnementales et écologiques et autres, comme le financement, représente un volume démesuré à traiter dans un seul rapport. D'une part, chacun de ces éléments renvoie à une littérature abondante. D'autre part, nous n'avons pas d'étude de cas propre au Québec, puisque nous n'avons pas trouvé de cohabitat qui soit réalisé. Nous avons donc dû réduire nos prétentions de départ pour tenter plutôt d'apporter des éléments de réponse qui pourraient susciter des pistes de réflexion et d'action.

La première partie de ce document traite du cohabitat. Elle aborde tout d'abord son contexte d'émergence et ses principes pour s'intéresser ensuite aux modalités de sa mise en œuvre avec les différentes étapes qu'elle comporte.

Dans une deuxième partie, l'accent est mis sur la dimension proprement écologique pouvant être intégrée à ce type de projet, en présentant le comment et le pourquoi. En particulier, une grille d'analyse permettant de comprendre les interventions à réaliser en habitat écologique est proposée.

Enfin, la troisième partie propose des pistes pour la mise en œuvre du cohabitat au Québec, en tenant compte des valeurs sociales du Québec et du rôle prépondérant des acteurs sociaux et politiques dans les dossiers de l'habitation.

Nous espérons que cette réflexion trouvera un écho favorable auprès des intervenants du milieu, tant institutionnels que communautaires, ainsi que des citoyens et citoyennes engagés dans la transformation sociale et environnementale de leur milieu et de leur société, car, fondamentalement, le cohabitat propose une piste de solution crédible pour construire des collectivités viables, gages d'un avenir plus vert et plus communautaire.





PREMIÈRE PARTIE :

LE COHOUSING D'HIER À AUJOURD'HUI : UNE PRATIQUE NOVATRICE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le mot *cohousing* est un néologisme américain pour « *collaborative housing* » ou « *communal housing* ». Il désigne un mode de vie non conventionnel inspiré par les mouvements de la contre-culture des années 1960 et 1970.

Les traductions françaises en donnent plusieurs adaptations : communauté de logement, habitation collective, collectif d'habitation, habitat groupé, habitation communautaire... À ce jour, aucune appellation française n'a été officiellement retenue, mais le terme de *cohabitat* est ici privilégié, notamment pour sa simplicité et sa facilité de prononciation. Il permet également d'éviter la confusion entre la dimension communautaire du cohabitat et le logement social. En effet, au Québec, l'habitation communautaire fait principalement référence au logement social, en particulier aux organismes sans but lucratif et aux coopératives d'habitation, ce qui n'est pas le cas dans le reste du Canada. L'utilisation du terme *cohabitat* permet donc de faire référence à un mode de vie et non à différents types d'accès au logement, sans compter que les applications concrètes élaborées au Québec ont aussi utilisé ce terme¹.

Plus qu'un mot, le cohabitat s'inscrit dans une réflexion plus large sur les modes d'habiter. Il correspond à une tentative de concilier individu et communauté et répond aux aspirations d'un nombre croissant de gens. Son application concrète n'est toutefois pas sans difficultés.

1. L'ÉMERGENCE DU COHABITAT

1.1. LES MOUVEMENTS D'HABITAT NON CONVENTIONNEL

Des concepts comme celui du quadrangle, conçu par l'Anglais Ebenezer Howard et construit dans la cité-jardin de Letchworth entre 1909 et 1924, exploraient des manières différentes de vivre dans un logement à soi tout en partageant des services d'entretien et de cuisine avec d'autres personnes. Cette forme d'urbanisation consistait à créer des villes de très petite taille en périphérie des grandes villes et proches des terrains agricoles,

une sorte de symbiose entre la ville et la campagne. Côté fonctionnement, la cité-jardin était conçue comme une communauté démocratique.

Toujours en Angleterre, le bâtiment Isokon (Hampstead) a été érigé par Wells Coates entre 1933 et 1934 pour Jack et Molly Pritchard. Ce bâtiment composé de 34 appartements fut créé pour mener une expérience communautaire innovante et productive. Beaucoup de créateurs y ont habité, entre autres Agatha Christie et Walter Gropius. Quelques appartements avaient leur propre cuisine, mais une grande cuisine commune était mise à la disposition des résidents pour la préparation des repas, et des services communautaires, par exemple la laverie et le nettoyage, étaient fournis. En 1937, la cuisine commune fut transformée en restaurant : l'Isobar.

L'Isokon ferma ses portes lors de la Seconde Guerre mondiale, mais il rouvrit plus tard durant quelques années. En 1969, la grande cuisine fut réaménagée en appartements et en 1972, le bâtiment fut vendu au Conseil de la municipalité de Camden (Londres). Il a été transformé en galerie d'art publique, qui reproduit les décors originaux d'Isokon.

Malgré ces quelques tentatives, il a fallu attendre la seconde moitié du xx^e siècle pour voir la notion de cohabitat prendre de l'ampleur.

Selon Diana Leafe Christian (2006), le cohabitat est une forme de communauté intentionnelle. Ce mode de vie non conventionnel qui a émergé avec la contre-culture des années 1960 est défini par l'auteure comme celui d'un « groupe de personnes qui choisit de vivre ensemble », pour des raisons de valeurs partagées se traduisant par la volonté de collaborer à un mode de vie commun. La forme que prendra cette communauté est variable selon le lieu géographique, les préoccupations du groupe, le besoin d'espace et d'intimité des membres.

Cette forme d'organisation du « vivre ensemble » n'est pas seulement un mode d'habiter, c'est aussi une tentative de réponse

1. Les projets Cohabitat La Bourgade, Cohabitat Québec, etc. Voir la description de ces projets dans la troisième partie.

d'individus aux problèmes de société qui dominent à leur époque. La montée de l'urbanisation au début des années 1960, l'éclatement de la famille traditionnelle, l'isolement des familles, phénomènes typiques des pays industrialisés, ont permis l'émergence de cette nouvelle forme d'habitation. De la même manière, la prise de conscience des problèmes environnementaux, qui remonte aux années 1970, influence les choix de vie, mais aussi de consommation, d'un nombre de plus en plus grand de personnes qui tentent d'y apporter des solutions pratiques par leur mode de vie. Le phénomène des écocollectivités – écohameau, écovillage et cohabitat – est une réponse qui intègre cette nouvelle conscience.

Son développement récent s'est produit au Danemark, qui en a popularisé le concept. Après une tentative avortée en 1964, le premier projet de *bofaellskaber* vit le jour en 1968 à Jonstrup, grâce à Jan Gudmand-Hoyer et Bodil Graae. Connue sous le nom de projet Farum, il comptait des habitations pour les familles et les célibataires autour d'une aire commune incluant une école, et reliées par une rue couverte. Présentée en 1970, cette proposition intéressa plusieurs promoteurs. En 1971, l'Institut de recherche immobilière danois commandita un concours de design pour l'habitation destinée à des familles à faible revenu. Ce concours a bien sûr été médiatisé et a relancé le débat sur l'immobilier au Danemark. Cinq ans plus tard, la première communauté de cohabitat, Tinggarden, fut conçue par Vandkunsten, avec l'aide de l'Institut et d'un promoteur. En 1982, 22 communautés étaient construites.

L'engouement pour le cohabitat fut rapide, surtout auprès des familles bourgeoises. Cela s'explique par l'intérêt des gens pour l'habitation dans un environnement basé sur des valeurs humaines et sociales, assurant, par la même occasion, le bien-être des enfants.

Depuis, des centaines de structures comme celles-là ont vu le jour au Danemark (plus de deux cents pour ce pays fondateur du cohabitat), en Europe du Nord (Pays-Bas, Suède...) et ailleurs dans le monde (Australie, Royaume-Uni, États-Unis, Canada).

1.2. CONCILIER INDIVIDUALITÉ ET COMMUNAUTÉ : PRINCIPES DE BASE

Le cohabitat est donc une communauté, sans être pour autant une commune typique (Côté, 1996) où tout appartient au groupe et où l'intimité et l'individualité sont pour le moins restreintes. Le cohabitat, au contraire, permet de concilier vie individuelle, où chacun habite son logement privé, et vie commune, dans une organisation où l'on partage espaces et activités.

Plus qu'un type d'habitat, le cohabitat représente un véritable mouvement social construit sur l'impulsion de petits groupes de citoyens (trente à quarante familles maximum pour faciliter le fonctionnement) souhaitant faire de leur mode de vie un exemple pour le reste de la société et agir de façon autonome par rapport au système. Sa structure même met l'accent sur le partenariat et la solidarité. Il s'agit donc d'une initiative de type citoyen où plusieurs individus, couples et familles se regroupent sur la base d'une volonté commune de vivre différemment et selon des valeurs allant à contre-courant des grandes tendances de l'époque qui favorisent, entre autres, l'individualisme et la consommation de biens matériels plutôt que la solidarité et la simplicité volontaire. De plus, en favorisant l'ouverture à tout type de personne, le cohabitat vise à enrichir les relations interpersonnelles et intergénérationnelles. D'ailleurs, les retombées attendues pour chaque famille sont nombreuses.

L'aménagement est conçu pour favoriser les contacts entre les résidents; par exemple, on créera des voies piétonnières entre les habitations. Il prend la forme d'un ensemble de maisons ou de logements individuels groupés autour d'un ou plusieurs bâtiments comprenant des installations communautaires (une cuisine et une salle à manger, un atelier, des bureaux, des services de garderie et des potagers...), et chaque résident est invité à prendre part à l'élaboration du cohabitat, ce qui favorise la prise de conscience par rapport à son engagement.



Ainsi, l'autonomie des espaces privés se combine très bien avec la liberté des espaces communs. La variété de ces espaces de vie communautaire permet aussi de renforcer le lien social au sein de ce genre d'habitation. Le cohabitat répond à la fois au désir de socialisation et au besoin d'indépendance.

Les résidents sont propriétaires de leur habitation et copropriétaires de l'ensemble des bâtiments communautaires. Les formes

d'accès à la propriété sont multiples et divergent selon le pays, le groupe et les valeurs sur lesquelles il est fondé.

De plus, le regroupement de familles dans un même bâtiment, ou dans plusieurs maisons connexes, ainsi que les activités communes favorisent des économies sur les plans énergétique et de la gestion des ressources.

LES SIX PRINCIPES DE BASE DU COHABITAT

1 - Processus participatif	Les membres s'organisent ensemble et participent à la conception, à l'élaboration et au développement de la communauté afin que celle-ci corresponde à leur idéal de vie et à leur vision commune.
2 - Aménagement social et humain	Le cohabitat veut renforcer le sentiment d'appartenance en favorisant le contact social. L'accent est donc mis sur les passages piétonniers, les espaces ouverts, les zones vertes et les lieux de rencontre.
3 - Équipements communs	Les équipements communs sont organisés de telle sorte qu'ils soient à disposition de chacun et de tous. Ils sont un complément à la résidence privée. Ils peuvent inclure des chambres, des ateliers, une garderie, des espaces verts, un potager...
4 - Gestion de la communauté	Les résidents s'autogèrent. Ils prennent les décisions pour le bien de la communauté. Adultes et enfants participent à la préparation des repas communs et se rencontrent régulièrement pour pouvoir discuter des problèmes et instaurer la politique de vie, renforçant ainsi la cohésion sociale.
5 - Structure décisionnelle non hiérarchique	Tous les membres ont les mêmes droits. Les responsabilités sont donc partagées et les décisions sont prises par consensus.
6 - Sources de revenus séparées	Chaque foyer est responsable de ses propres revenus et ne doit pas compter sur la communauté pour obtenir un revenu supplémentaire. Occasionnellement, un membre peut payer un autre membre pour une tâche, mais toute action est surtout basée sur un échange de services.

Source : Cohousing Association of the United States, <http://www.cohousing.org/overview.aspx>, page consultée le 24 septembre 2007.

2. LES MODALITÉS DU COHABITAT

Pour maximiser les retombées et s'assurer de la conformité du projet avec les objectifs initiaux, la mise en place d'une communauté de cohabitat doit comprendre un certain nombre d'étapes, depuis l'élaboration du projet jusqu'à sa promotion, en passant par la recherche de financement et l'établissement d'un cadre légal².

Tout d'abord, la création d'un groupe partageant les mêmes valeurs est nécessaire. Elle passe par la collaboration de plusieurs personnes de toutes origines sociales, culturelles ou autre et de tous âges (dimension intergénérationnelle) qui ont comme objectif le respect des mêmes principes de vie et qui recherchent une solution de rechange à leur mode de vie actuel. Pour respecter ces objectifs, les formes de cohabitat peuvent être variées. Si la plupart des groupes visent l'établissement d'une communauté humaine et sociale, certains auront des préoccupations plus écologiques, artistiques ou autres.

Lorsque le groupe est formé, et sachant que chaque membre prend activement part au processus, il faut déterminer comment

seront prises les décisions et sous quelle forme. Le mode le plus adapté pour résoudre les problèmes et respecter la philosophie du projet est la prise de décision par consensus. L'absence de hiérarchie qui accompagne ce mode de décision correspond parfaitement aux principes de base du cohabitat.

Ce mode de fonctionnement en communauté est aussi sécuritaire, car tous les membres se connaissent et il existe une cohésion du groupe. Ainsi, la gestion de la communauté (administration, entretien, règlements...) s'avère moins compliquée.

Autre élément à déterminer, la forme légale du regroupement, pour assurer une bonne gestion du site et de la communauté. Dans les pays scandinaves, l'État et les municipalités ont encouragé les cohabitats de type coopératif sans but lucratif où les personnes louent leur logement à un prix avantageux. Aux États-Unis, où la contribution de l'État au logement est beaucoup moins répandue, on trouve surtout un arrangement semblable à l'appartement en copropriété. Dans ce dernier cas, il est possible d'inclure des clauses pour la revente des logements.



2. Voir l'annexe 1.



CONSIDÉRATIONS SUR LA PROPRIÉTÉ

Entre le « chacun chez soi, chacun pour soi » que l'on connaît et la commune où le droit de propriété individuel est exclu, il y a toute une gamme de possibilités sur le thème de la propriété. De ce fait, il est important de réfléchir aux structures juridiques de l'organisation, car les conflits potentiels sur les droits de propriété risquent de mettre en péril le projet. Les droits des fondateurs, autant que des nouveaux venus, dans le cohabitat sont visés.

DROITS DES COHABITANTS

Les droits de propriété du terrain, ceux des résidences, des bâtiments communs, des entreprises et des commerces peuvent tous être régis par des structures juridiques distinctes, qui s'entrecroisent aisément. Une seule structure peut même englober tous ces aspects. Comme les structures juridiques doivent d'abord représenter les valeurs et modes de fonctionnement souhaités par le groupe, retenons qu'en tout temps, elles peuvent être modifiées afin de s'adapter à la nouvelle réalité ou aux besoins de ses membres, les seules contraintes pour ces changements étant alors le coût et les délais qu'ils occasionnent. La forme juridique doit donc correspondre à ce que le groupe désire et refléter ses valeurs; cela impliquera nécessairement de faire travailler les juristes pour trouver le cadre légal adéquat. En outre, il faut penser aux droits compensatoires des individus qui quittent la communauté, aux droits des membres qui causent des conflits non prévus dans une convention, lesquels risquent de demeurer non réglés, aux droits de la communauté à l'égard de la résidence ou des parts d'une personne décédée, etc.

STRUCTURES JURIDIQUES

Lors de l'acquisition du terrain ou du bâtiment, la structure juridique devra être créée pour y verser la mise de fonds nécessaire à l'acquisition. Les formes de propriété suivantes peuvent être utilisées pour acquérir un cohabitat : la copropriété, la compagnie, la société, la coopérative, l'organisme sans but lucratif, l'organisme de bienfaisance, la fiducie foncière et le droit de superficie. De la forme la plus individuelle à la forme la plus collective, l'idée est de déterminer la structure ou la combinaison de structures qui permettront au cohabitat de se développer selon les valeurs et les réalisations présentes et futures du groupe.

Forme coopérative ou associative : forme particulièrement adaptée pour un groupe qui aimerait tout mettre en commun, où les participants détiennent des parts plutôt que des biens. Ces parts auront une valeur initiale équivalente à la mise de capital et seront réajustées au fur et à mesure de l'aménagement du cohabitat. Au départ de l'un des coopérants ou sociétaires, il y aura remboursement de la valeur de cette part selon les modalités prédéterminées dans les règlements généraux ou le contrat de société.

Copropriété divise : cette formule convient mieux à des personnes plus individualistes, car certains biens sont détenus par des particuliers et d'autres par tout le groupe. À son départ, le propriétaire indivis pourra vendre sa part divise et indivise à un tiers. Il serait souhaitable alors de rédiger des conditions d'acceptation de tout nouveau copropriétaire indivis de façon à éviter qu'une personne n'ayant pas des valeurs communautaires et écologiques s'immisce dans le cohabitat.

Organismes sans but lucratif, fondations, œuvres de charité, fiducie ou trust : ils pourront être utiles pour devenir propriétaire d'une partie ou de la totalité de la propriété communautaire si cela a pour effet de permettre l'obtention de dons ou de subventions de démarrage ou couvrant les frais d'établissement du cohabitat. Ces organismes permettent habituellement de sécuriser les tiers quant à la destinée du lieu en les assurant d'une vocation perpétuelle dans le cas de la fiducie ou quasi perpétuelle dans le cas des organismes sans but lucratif et des œuvres de bienfaisance. Les droits de propriété des individus sont ainsi relégués au dernier plan, au profit de contrats de location administrés par les organismes en question.

Avec la collaboration de Carole Ricard, coordonnatrice régionale du Réseau des écovillages du Canada et rédactrice de Nouvelles des écocommunautés de Communauté en fête (<http://www.communaute-en-fete.ca>).

Le projet est, en principe, ouvert à tous. Chaque individu est potentiellement intéressant, à condition qu'il adhère à la vision commune des fondateurs, qui, bien que large et généreuse, sera quand même précise et déterminée. Il est possible d'ouvrir l'accès au cohabitat à des ménages à moyens financiers réduits, cela dépend de la volonté et des valeurs du groupe et, éventuellement, de la capacité du projet à obtenir des subventions. Ainsi, l'intégration de nouveaux membres est une étape qu'il ne faut pas négliger, car la survie du groupe dépend d'elle. C'est pourquoi il faut s'assurer que chaque nouvelle recrue aspire au même mode de vie et possède les mêmes valeurs que les résidents actuels.

Pour cela, il faudra prévoir une politique de remplacement du membre qui quittera la communauté en cours de route, et élaborer une politique de départ, de vente et de location. Selon la structure choisie, on peut vendre sa propriété soit à la communauté, soit aux « non-membres ». Un propriétaire peut louer pendant une période prolongée à condition que le locataire s'implique dans la communauté. Cependant, celui-ci ne peut bloquer une décision lors des réunions.

Une fois le groupe bien établi et structuré, il est important de s'entourer des professionnels nécessaires au bon développement du projet³. Si la participation active de chaque membre à l'élaboration du projet est fondamentale, il demeure important d'obtenir le soutien de professionnels à certaines étapes cruciales de son développement.

Par exemple, il est fortement recommandé de consulter un notaire ou un avocat concernant les aspects légaux. L'implantation de ce type d'habitation doit être régulée du point de vue législatif, car la réglementation peut hypothéquer ou faciliter sa réalisation et sa viabilité. C'est pourquoi il est important de s'attarder aux différentes possibilités juridiques qui s'offrent à ce genre d'habitation.

Grâce à cette équipe de travail, il est possible de passer à la conceptualisation du projet, c'est-à-dire aux différentes étapes de réflexion et de réalisation : la programmation (nombre de logements, matériaux, exigences du projet); la schématisation

(travail généralement effectué avec l'architecte); le développement du projet; les plans de construction et l'obtention des permis nécessaires; la supervision de la construction; l'évaluation post-occupation⁴.

L'accessibilité aux moyens de transport en commun, tout comme l'usage du vélo et la proximité d'une piste cyclable, seront privilégiés pour le choix du site. On trouvera d'ailleurs dans certains cohabitats un atelier de réparation et d'entreposage de vélos.

Le financement du projet est une étape majeure du processus. Pour démarrer un cohabitat, il faut un capital de départ pour construire la structure physique et subvenir aux besoins de l'organisation. Le fait de former un groupe d'investisseurs n'implique pas nécessairement que le coût sera proportionnellement moins élevé. Par conséquent, la collaboration des institutions bancaires et gouvernementales est quasi inévitable.

La construction prendra une certaine valeur par la suite, ce qui accentue l'importance de la structure juridique de la communauté établie. Par exemple, dans le cas d'une association sans but lucratif, le prix de vente des logements privés, ou de quoi que ce soit d'autre, devra être en accord avec le prix d'achat ou avec la somme investie pour leur construction, mais ne prendra pas nécessairement en compte la valeur ajoutée. L'idée ici est de limiter la spéculation, donc la plus-value ne sera que peu prise en considération.

L'estimation du prix d'une habitation tient compte de la vue, de la proximité des axes de transport, du stationnement, de la proximité ou de la distance de la maison commune, et enfin de la situation du logement (en fin de rangée ou au milieu dans le cas d'habitations mitoyennes, à l'étage ou au rez-de-chaussée pour les habitations à étages) et de la surface des cours privées.

Le prix dépend aussi de la surface des logements privés, qui déterminera la surface de la maison commune : plus la surface des habitations privées sera réduite, plus la surface de la maison commune sera grande, et ce, pour le même prix que l'habitation privée.

3. Voir l'annexe 1.

4. Il est conseillé de l'inclure dans le contrat. Elle permet de ne pas répéter les erreurs, si erreur il y a, et de trouver des solutions pour les constructions futures.



Il est donc clair que la construction du projet va coûter de l'argent, mais plus le budget sera précis et clair, plus les investisseurs (les futurs propriétaires) se sentiront confiants et prêts à apporter leur soutien pour que le projet prenne vie.

D'ailleurs, la promotion fait partie intégrante du bon développement du cohabitat : elle renforce l'implication des personnes concernées dans le cheminement du projet et favorise sa popularité. La promotion communautaire ne se base pas sur les mêmes principes que la promotion traditionnelle. Elle met en valeur l'intérêt social du projet⁵. En effet, le manque de connaissances concernant ce genre d'habitation nécessite une relation constante et régulière avec les institutions. C'est pourquoi il est important d'assurer une bonne présence auprès des municipalités, des services d'urbanisme, du ministère de l'Environnement, des élus municipaux, etc., pour que chacun puisse connaître la réalité d'un tel projet.

En résumé, l'aménagement d'ensembles d'habitations communautaires comprend trois grandes parties :

- l'amorce, durant laquelle se discutent les questions géographiques, le nombre de participants, le genre d'installation, la fourchette de prix, la taille des logements et tout autre but que se donnerait la communauté;
- la concentration, durant laquelle s'opère la cohésion du groupe et la rencontre avec les urbanistes locaux;
- la gestion, durant laquelle se décident les pratiques de gestion d'aménagement et d'exploitation de l'ensemble d'habitations communautaires. Même si ces projets présentent plusieurs avantages, telles l'abordabilité et l'adaptabilité à des groupes particuliers, ils sont fort peu connus des urbanistes et se butent souvent à des problèmes de planification urbaine (zonage, espace, etc.).

2.1. LES DIFFICULTÉS ÉPROUVÉES DANS LE PROCESSUS DE CRÉATION D'UN COHABITAT

Les étapes mentionnées précédemment sont toutes semées d'embûches qui viennent alourdir un processus déjà complexifié par son caractère non conventionnel. Par exemple, mettre sur pied un groupe de personnes et assurer sa pérennité peut s'avérer difficile tant il est vrai que le mode de vie communautaire est peu répandu dans la société. Mais ce sont surtout les problèmes de financement et de réglementation qui constituent les obstacles majeurs.

La mise en œuvre d'un cohabitat demande un investissement important. Elle passe par une stratégie de financement. Accéder à la propriété de façon collective est le but premier des individus, mais si d'un côté on souhaite être propriétaire dans un ensemble communautaire, de l'autre on souhaite que cela soit abordable. Tout d'abord, il faut établir une estimation détaillée du coût du projet – pour bien évaluer les dépenses –, qui deviendra par la suite le budget du projet. Mais, comme souvent lors de la mise en œuvre de projets non conventionnels, chaque communauté a fait face à des problèmes de financement. Pour les surmonter, plusieurs possibilités s'offrent aux chargés de projet.

Ils peuvent par exemple essayer de limiter les dépenses en faisant un certain nombre de choix : accoler les maisons, limiter le nombre de pièces, standardiser les équipements, faire des espaces privés plus petits, simplifier au maximum...

De plus, ils peuvent convenir d'une entente avec le vendeur du terrain ou du bâtiment. Dans les faits, les membres ne commencent généralement à verser l'argent qu'une fois la construction commencée. Ainsi, une partie de l'argent prêté par la banque pour la construction sert à payer le terrain. L'exemple de Quayside Village présenté dans le tableau suivant illustre ces différentes stratégies⁶.

5. Pour que la promotion soit efficace, il faut mettre en valeur les avantages du cohabitat : sécurité, services, accès à de grands espaces, lien social, mélange des générations, échange culturel, épanouissement des enfants, aspects écologiques, projet de vie, le tout en étant propriétaire de son logement.

6. Voir également le tableau des dépenses en immobilisation en annexe.

EXEMPLE DE STRATÉGIE DE FINANCEMENT : QUAYSIDE VILLAGE (BC)

Pour réduire les coûts, les résidents ont agi à titre de promoteur collectif en constituant leur propre société d'aménagement. Cela leur a permis entre autres d'éviter les frais de promoteur. Ils ont cependant financé l'ensemble.

L'entrepreneur en construction a demandé des frais de gestion inférieurs à la moyenne en échange de sa renonciation à assumer les risques normalement associés aux nouveaux lotissements.

La taille des logements a aussi été revue à la baisse : elle est légèrement inférieure à celle des logements en copropriété. Un logement en copropriété typique avec deux chambres a une superficie de 800 à 900 pieds carrés, tandis qu'ici, le même logement comptera de 740 à 780 pieds carrés.

En plus de ces réductions de coûts, ce projet n'aurait pas été viable sans la participation des acteurs locaux.

En répondant à un certain nombre d'objectifs sociaux définis par la municipalité en ce qui concerne le logement abordable, la diversification des logements et le développement communautaire, Quayside Village a pu bénéficier de plusieurs avantages financiers.

La municipalité a accordé un rabais sur les impôts fonciers pour les aires communes, et une prime à la densité de 10 % a permis la construction de deux logements, ce qui a réduit les frais de construction, par pied carré, assumés par les résidents et assuré la valeur financière de l'ensemble de l'habitation.

De plus, Quayside Village a reçu un don de 50 000 \$ de Vancity Enterprises, sous la forme d'une entente de logement (afin de fournir des logements aux ménages à faible revenu), tandis que la Société canadienne d'hypothèques et de logement a financé l'installation du système de récupération des eaux ménagères.

Pour une mixité des logements, sur les dix-neuf habitations, cinq sont proposées comme logements abordables. Quatre de ces logements ont été vendus à un prix inférieur de 20 % au cours du marché, alors que le cinquième logement, de deux chambres, est loué 840 \$ par mois, comparativement à un loyer de 1 000 à 1 200 \$ pour un logement équivalent de North Vancouver.

La location et l'achat de ces logements abordables sont assujettis aux règles d'abordabilité du programme de logement provincial. Ce programme contribue au financement de logements coopératifs et sans but lucratif à l'intention des aînés en perte d'autonomie, des personnes en difficulté sociale et des ménages à faible revenu. Les autres appartements ont été vendus au prix du marché, soit entre 164 000 et 260 000 \$.

La municipalité a enfin proposé une entente sur le logement, basée sur les revenus et les prix, en échange de la prime à la densité équivalant à la construction de deux logements. Le promoteur est responsable de conclure des ententes avec les acheteurs éventuels, aux termes desquelles le groupe d'habitation communautaire dispose d'une option d'achat sur la propriété et du droit de refuser les acheteurs qui ne respectent pas leurs obligations.

Il est aussi possible de se constituer en coopérative. Ainsi, en 1978 au Danemark, Gudmand-Hoyer et un groupe de professionnels se regroupèrent sous l'association SAMBO (*vivre ensemble*) pour aider les propriétaires concepteurs dans le processus de création du cohabitat. La loi sur le cohabitat de 1981 (The Cooperative Housing Association Law) permit aussi de faciliter les démarches et de diminuer les frais de cohabitat. Dès lors, la plupart des cohabitats danois furent structurés comme des coopératives financées par des programmes gouvernementaux. Après des débuts frileux, le cohabitat a gagné la confiance du gouvernement et des institutions bancaires. Aujourd'hui, les banques n'hésitent pas à s'y associer, car le principe les rassure : le cohabitat demande de signer un acte d'achat des logements bien avant la construction, gage de sécurité.

Au Canada et au Québec, différents programmes permettent d'accéder à des subventions, mais ils ne sont pas spécialement réservés au cohabitat⁷.

Un autre aspect rendant la réalisation d'un projet de cohabitat particulièrement difficile est la réglementation, notamment le zonage. En 1993, le programme Abordabilité et choix toujours (ACT) a financé une étude menée pour le compte de la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)⁸. À la suite de cette étude, Creative Communities et Collaborative Housing Society ont créé le guide *Planning for Cohousing : Cohousing and Municipal*

7. Voir la description de ces programmes en annexe.

8. *Abordabilité et choix toujours (ACT) : Projet de rationalisation du processus d'approbation. Étude de cas. La planification des ensembles d'habitations communautaires*, Creative Communities et Collaborative Housing Society, Toronto (Ontario). Disponible au Centre canadien de documentation sur l'habitation, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7. Tél. : 613 748-2367.



Planning Process (Collaborative Housing Society, 1994) dans le but de simplifier le processus d'approbation des projets d'habitation communautaire et d'améliorer les choix de logements dans les collectivités du Canada⁹.

Afin de comprendre les obstacles qui entravent la mise en œuvre de tels projets, l'équipe de recherche a travaillé avec vingt groupes d'habitation communautaire et quatre municipalités de la grande région de Toronto. Elle a consulté les groupes d'habitation pour connaître leurs besoins et aspirations, et rencontré les représentants du service d'urbanisme pour relever les obstacles en matière de zonage et de règlements.

Quelle que soit la forme de cohabitat projetée¹⁰, aucun groupe ne demandait d'aide gouvernementale. Plusieurs ont insisté sur l'importance d'aménager des espaces relativement petits où les voisins pourraient échanger sans formalité, et ils voulaient créer des ensembles où tous les habitants pourraient se sentir chez eux. Sur les neuf groupes, huit connaissaient moyennement le processus de planification urbaine, tous avaient au moins un membre professionnellement actif dans ce domaine, et huit groupes avaient discuté de l'habitation communautaire avec les urbanistes municipaux et obtenu une réaction favorable ou neutre :

Le processus de planification urbaine est souvent contraire aux buts et aux principes de l'habitation communautaire parce qu'il prévoit des utilisations distinctes des sols et qu'il prescrit des réponses normalisées plutôt que de chercher des moyens d'interaction (Rosenberg, 2005).

En fait, les groupes considéraient le processus de planification comme le principal obstacle à l'innovation dans l'habitation, mais la plupart s'attendaient à ce que leur projet soit approuvé par les municipalités.

Du côté des municipalités, les réunions avec les représentants du service d'urbanisme de Toronto, de Scarborough, de la région de York et de la Municipalité régionale de Halton ont permis de conclure que dans l'ensemble, les règlements existants ne nuisent pas à la création d'habitations communautaires. Les avantages de l'introduction d'un règlement ou d'une définition

spéciale pour l'habitation communautaire seraient minimales ou nuls et même négatifs dans certains cas. Les obstacles rencontrés découleraient donc surtout d'un manque de compréhension ou de communication entre les parties.

Il faut absolument que les groupes d'habitation communautaire prennent en compte les préoccupations ou craintes possibles des urbanistes et des voisins concernant l'utilisation mixte des sols à long terme. En effet, l'habitation communautaire peut estomper les distinctions traditionnelles entre les différentes utilisations du sol (résidentielle, commerciale, industrielle). Il leur faut par conséquent bien réfléchir d'avance à la façon dont ils présenteront les diverses composantes de leur ensemble.

On constate donc que les obstacles seront davantage liés à une absence de communication ou à une mauvaise communication qu'à une réglementation trop contraignante, d'où l'importance de la stratégie de financement et de promotion. De plus, il est possible de surmonter ces difficultés en présentant un projet d'habitation communautaire reflétant les politiques officielles d'occupation des sols de la collectivité ainsi que les centres d'intérêt des citoyens locaux.

Au-delà des difficultés des procédures de mise en œuvre du cohabitat, ce modèle d'habitation, dans les pays où il s'est implanté, permet la construction de collectivités viables, en phase avec le développement durable, et dépasse ce que les municipalités espèrent réaliser en matière d'aménagement.

2.2. LE COHABITAT DANS LE MONDE, QUELQUES EXEMPLES (DANEMARK, CANADA)

Le Danemark apparaît comme le chef de file du cohabitat non seulement en raison du nombre de projets y ayant vu le jour, mais également en raison des conditions qui y facilitent ce genre de projet, en premier lieu la volonté politique. Outre la loi sur le cohabitat de 1981, la politique urbaine du Danemark vise à assurer que les villes restent des centres de croissance et de développement, et ce, essentiellement en luttant contre la ségrégation urbaine et l'exclusion sociale. Dans ce contexte, le partenariat entre les gouvernements et la société civile est la clé de la politique danoise en matière d'aide

9. Ce guide est destiné tant aux urbanistes municipaux qu'aux groupes d'habitation communautaire. Il comprend une description de l'habitation communautaire, les grandes lignes du processus de planification urbaine et les stratégies pour l'établissement d'un rapport de collaboration avec les fonctionnaires municipaux et les voisins.

10. Plutôt des collectifs d'habitations en copropriété, en location avec option d'achat ou en coopérative d'habitation avec participation au capital en milieu urbain, plutôt des maisons en rangée et la copropriété ou la coopérative d'habitation avec participation au capital en banlieue, plutôt des logements isolés en milieu rural.

au développement. Son objectif est de réduire la pauvreté en stimulant la croissance économique et l'expansion des secteurs sociaux en promouvant la bonne gouvernance. La responsabilité de l'application du Programme pour l'habitat incombe en premier lieu aux gouvernements. Elle exige la participation de tous les acteurs et leur coopération à tous les points de vue. Au Danemark, toutes les municipalités doivent rendre compte de l'avancement de leur « Action 21 » locale¹¹ tous les quatre ans.

Les mots clés de l'application du Programme pour l'habitat sont donc : participation, partenariat, transparence, propriété locale et responsabilité sociale. L'aménagement du territoire et la planification urbaine doivent être menés en collaboration avec leurs bénéficiaires, les populations. Le développement intégré, le développement durable et la décentralisation sont trois facteurs importants du développement urbain. En d'autres termes, ce qui importe, c'est la bonne gouvernance.

Ce contexte favorable explique en partie pourquoi 3 % des Danois vivent désormais en cohabitat, grâce notamment à l'appui du gouvernement, et 10 % des nouveaux logements en construction prennent la forme du cohabitat (Dugdale, 2006).

Le cohabitat est arrivé aux États-Unis dans les années 1980, avec les architectes Kathryn McCamant et Charles Durrett (McCamant et Durrett, 1988). Selon la Cohousing Association des États-Unis, il existait, en 2006, plus de cent cohabitats, et

cinquante étaient en projet. Ils sont principalement situés en Californie (42), au Massachusetts (16), à Washington (16) et au Colorado (14).

Au Canada, le cohabitat se développe depuis le début des années 1990; vingt projets sont en cours ou sont réalisés, dont plus de la moitié en Colombie-Britannique (Canadian Cohousing Network, 2006). Les provinces anglophones sont plus sensibles à cette option de cohabitation. L'Ouest canadien est à l'avant-garde en matière de culture dite « alternative », notamment la Colombie-Britannique, qui s'en fait la grande représentante. C'est là qu'a été créé le Canadian Cohousing Network en 1992 pour promouvoir le cohabitat comme modèle de développement durable en éveillant la conscience publique à ce mouvement. De plus, il relie les gens afin qu'ils mettent en commun leurs expériences et connaissances pour faciliter le processus de création d'un cohabitat à moindre coût. Il peut notamment apporter un soutien important aux personnes intéressées, en fournissant des ressources professionnelles, matérielles et informatives.

Le mouvement a débuté au début des années 1990, dans la région de Toronto, où plusieurs groupes se sont formés. Depuis, de nombreux projets ont vu le jour. En Colombie-Britannique, on dénombre onze projets (cinq urbains et six ruraux); cinq sont terminés, et six en élaboration (dont un écovillage). En Ontario, quatre projets existent, dont deux à Ottawa. L'Alberta, le Manitoba, la Nouvelle-Écosse, la Saskatchewan et le Québec

LE COHABITAT : UNE EXPÉRIENCE DE VIE

L'un des plus vastes et des plus élaborés cohabitats danois est Trudeslund, à Birkerød, au nord de Copenhague. Il comprend 33 habitations.

Régulièrement, 50 % des résidents dînent ensemble, en moyenne une fois par semaine. À cette occasion, deux adultes et un enfant organisent le repas collectif, le service et le nettoyage.

Chaque adulte cuisine au moins une fois par mois. Les frais sont ensuite divisés à la fin du repas.

Un magasin coopératif permet de se procurer de la nourriture à n'importe quelle heure. Les achats sont enregistrés dans un registre et payés à la fin du mois selon le principe de l'ardoise (Bader, 1999).

La maison commune est partagée par tous les résidents et elle est assez complète, puisqu'elle fournit : une chambre noire, une chambre froide, une salle de projection, des chambres d'amis, une salle de jeux, une salle de musique et une salle pour ordinateurs. Tout est fait en sorte que chacun puisse y trouver son compte; un voilier est même à la disposition du groupe!

Le covoiturage y est aussi bien développé, puisque les résidents n'utilisent qu'une voiture pour deux familles.

11. Il s'agit d'une déclaration concernant un programme d'action visant à mettre en œuvre le développement durable, et ce, à tous les points de vue (social, écologique, économique...). Voir aussi le point 3.1.



comptent chacun un projet, seul celui de Calgary étant terminé. Voici quelques exemples de cohabitats canadiens et les différents intérêts et réalisations qui les distinguent :

- le complexe de Calgary ainsi que celui de Terra Firma Co-housing à Ottawa comprennent des jardins communautaires situés dans l'aire centrale;
- les cohabitats dans les villes d'Orillia, de Caledon (Ontario), de Courtenay, de Nelson et de Langley (Colombie-Britannique) possèdent un certain nombre d'acres communes en plus de l'aire centrale pour implanter des activités agricoles ou autres;
- le projet WindSong de Langley dispose d'une aire piétonnière et récréative recouverte d'un toit vitré (qui lui a d'ailleurs valu un prix environnemental en aménagement urbain);
- le Quayside Village de Vancouver est un immeuble à copropriétés (avec aire centrale communautaire) dont le design artistique a été élaboré en commun.
- L'aspect écologique peut se présenter sous plusieurs formes :
- certaines surfaces sont prévues pour l'agriculture biologique en zone rurale (écovillage de Yarrow) et l'implantation d'entreprises locales;
- certains cohabitats offrent ou prévoient des dispositifs énergétiques écologiques comme un système central de récupération des eaux grises (Quayside Village, Vancouver), un écocentre (Winnipeg East Group), un atrium vitré central pour l'énergie solaire (projet du Foxfell Friends Community, Orillia) ou encore un système solaire de chauffage d'eau (Terra Firma Co-housing, Ottawa) qui répond à 30 % des besoins en énergie du cohabitat.
- Parallèlement, la création d'un cohabitat peut passer par la rénovation d'immeubles. Le Terra Firma Co-housing a acheté de vieux immeubles d'appartements dans le but de les restaurer et de les transformer.

Au Québec, le phénomène est moins développé et non structuré, même s'il existe un réel intérêt à son égard de la part des Québécois. Aucune organisation ne se consacre à ce mode de vie. Le seul exemple de cohabitat répertorié par le Canadian Cohousing Network est Cohabitat Québec.

Un certain nombre de variables socioéconomiques, juridiques et démographiques peuvent expliquer la plus grande fréquence du cohabitat au Canada anglais ou la plus grande facilité d'y élaborer ce genre de projet par rapport au Québec :

- les lois municipales et/ou provinciales québécoises peuvent être moins flexibles quant à l'acquisition commune de terrains, quant au dézonage et aux règlements du bâtiment en matière d'architecture écologique ou non conventionnelle;

- le coût de la vie, le marché immobilier et le niveau de vie de la population en général peuvent aussi inciter les citoyens à entreprendre la construction de leur propre maison (l'autoconstruction étant souvent l'option favorisée dans le cohabitat);
- la densité de la population, le secteur prédominant de l'activité économique et même le climat peuvent, selon chaque province, rendre l'initiative du cohabitat plus ou moins « propice », « nécessaire » ou « envisageable » (par exemple, les agriculteurs de cultures extensives de la Saskatchewan, peu nombreux, ont peut-être moins « intérêt » que les citadins ontariens à s'organiser en cohabitats ou en écohomeaux...).

Il est probable que la variable culturelle soit aussi une donnée importante. D'ailleurs, selon Monique Côté (1996), l'absence de littérature en français sur le cohabitat expliquerait en partie le retard de son développement au Québec. Bien qu'il soit difficile d'extrapoler à partir du peu de données disponibles, nous pouvons émettre l'hypothèse que le Québec se distingue du Canada par sa façon d'inclure ses volontés collectives de changement social dans un projet global de société où l'État devient le principal interlocuteur, alors que la culture anglo-saxonne axe davantage son développement social et « moral » sur le modèle de la société civile et de la responsabilité individuelle.

Pourtant, la sensibilité environnementale et la notion de développement durable sont dorénavant bien ancrées dans la société québécoise. De plus en plus d'individus s'intéressent à l'environnement et aux moyens de réduire les impacts environnementaux de l'activité humaine, d'où leur sentiment de responsabilité citoyenne et sociale et l'engagement qui en découle. Ainsi, plusieurs expériences de communautés intentionnelles, comme l'écohomeau du GREB à La Baie, les écovillages en création comme celui de la montagne du Radar dans la région de Québec ou ceux de Saint-Isidore-de-Clifton et de Knowlton dans la région des Cantons-de-l'Est, l'Écovillage des Coteaux en Montérégie, l'écohomeau La vie de Cocagne, qui s'implantera éventuellement au lac Brome, témoignent de la volonté de citoyens et de citoyennes du Québec de trouver une option de rechange communautaire à leur mode de vie actuel. Ces préoccupations demeurent cependant mal connues.

Nous aurons l'occasion de revenir sur le cas du Québec dans la troisième partie, mais avant cela, nous verrons que la dimension écologique peut aussi être très présente dans le cohabitat tant il est vrai que les tentatives de mettre sur pied des modes d'habiter autrement répondent à des préoccupations larges qui trouvent leur source dans l'ensemble de la société, voire à l'échelle mondiale.

DEUXIÈME PARTIE : LE COHABITAT, MODE DE VIE ÉCOLOGIQUE

3. L'APPROCHE ÉCOLOGIQUE DU BÂTIMENT

Vouloir habiter autrement s'inscrit dans un contexte global marqué par des préoccupations environnementales et sanitaires interreliées. Mais cela passe aussi par des actions locales très concrètes. Le concept de l'habitat écologique amène à imaginer des stratégies de rénovation, de construction, d'aménagement et d'entretien qui répondent à ces préoccupations. Il va sans dire que, comme pour le cohabitat, une telle démarche peut s'avérer difficile et que le risque est grand que les objectifs de départ soient perdus de vue sous la pression du temps et des intérêts économiques à court terme.

3.1. DES ENJEUX GLOBAUX

Il est question ici de l'habitat humain domestique et, plus précisément, de sa relation avec l'environnement, la qualité de vie et la santé de ses occupants.

Dans un contexte de dégradation des ressources et des écosystèmes, et de son effet néfaste sur la santé des populations, il semble aujourd'hui urgent de mettre en œuvre une gestion environnementale des divers secteurs de l'activité humaine. L'habitat écologique implique une approche locale qui s'inscrit dans une prise de conscience environnementale. Elle rejoint une pensée globale qui émerge depuis une trentaine d'années.

L'habitat et ses interrelations avec l'environnement et la santé sont inscrits au programme des nations de ce monde et les comités d'études internationaux s'y réfèrent maintenant en matière de préoccupation pour un « développement durable ». C'est au milieu des années 1980 qu'émerge cette appellation à la Commission mondiale sur l'environnement et le développement, la commission Brundtland. Cette nouvelle notion tente de concilier, à l'échelle internationale, le développement économique (entendu comme l'ensemble des activités humaines) et la préservation de l'environnement (entendu comme la diversité

des ressources naturelles et des processus écologiques dont dépend la vie de tous les organismes vivants). En 1992, le rapport publié à la suite de la conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement au Sommet de la Terre de Rio redit à son tour la volonté mondiale de créer un partenariat pour le « développement durable ». Pour la mise en œuvre d'un tel développement, des actions concrètes sont proposées, dont le programme Action 21 :

[Action 21] aborde les problèmes urgents d'aujourd'hui et cherche aussi à préparer le monde aux tâches qui l'attendent au cours du siècle prochain. C'est un programme qui reflète un consensus mondial et un engagement politique au niveau le plus élevé sur la coopération en matière de développement et d'environnement (extrait du préambule de la conférence de Rio, 1992).

Le programme propose notamment de promouvoir une politique viable de l'énergie et des transports et « une production durable de l'industrie de la construction ». L'article 6 préconise la protection et la promotion de la santé, particulièrement au point 6E, où il est question de la « réduction des risques pour la santé dus à la pollution et aux menaces écologiques ». Quant à l'article 7, il s'intitule « Promotion d'un modèle viable d'établissements humains » et réclame un logement adéquat pour tous en plus d'une méthode de gestion qui intègre les utilisations saines des sols, de l'eau, des matériaux et des déchets.

Plus précisément, l'industrie de la construction est reconnue comme ayant des répercussions considérables sur l'environnement et la santé. Le secteur de la construction et de l'habitation a une forte incidence sur la consommation des ressources et de l'énergie et a un bilan négatif concernant la production de déchets. On considère en effet que ce secteur génère 30 % des déchets que l'on trouve dans les sites d'enfouissement, alors que 90 % de ces déchets sont recyclables; de plus, 30 % des ressources naturelles y sont consommées. Enfin, la consommation totale d'énergie du secteur de l'habitation et de la construction représente autour de 50 %, si l'on y additionne celle de l'extraction



des matières premières, du transport et de la transformation des matériaux, de la mise en œuvre et de l'élimination des déchets :

Le logement consomme presque 20 % de l'énergie au Canada, et dégage presque 20 % des émissions totales de gaz à effet de serre. Les bâtiments consomment 54 % de l'énergie consommée en Amérique du Nord, non seulement en les opérant, mais aussi dans l'extraction, la fabrication, et le transport de leurs matériaux de construction (www.ecohabitation.com, page consultée le 24 septembre 2007).

Les produits utilisés dans la fabrication des matériaux de construction influencent aussi la santé des habitants. On trouve des composés organiques volatils (COV), dont le formaldéhyde, dans les colles et les résines utilisées dans la fabrication des contreplaqués, du bois aggloméré, des panneaux de particules, de la laine isolante, des peintures, des tissus d'ameublement, des colles à menuiserie, des papiers peints et des moquettes. En plus des COV, on trouve aussi des pesticides, des fibres d'amiante, etc., dans les sous-tapis et le bois traité.

IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION

Surexploitation de la forêt pour la fabrication du bois d'œuvre et de construction (article 11 de l'Agenda 21 : Lutte contre le déboisement).

Surconsommation d'énergie pour la fabrication de certains matériaux synthétiques.

Pollution abondante due à l'utilisation de certains produits pour la fabrication de ces matériaux.

Production de déchets qui se retrouvent dans les sites d'enfouissement.

Cycle de vie trop court (de l'extraction des matières premières à l'élimination des rejets) des matériaux non recyclés qui constitue une menace pour les écosystèmes et les ressources naturelles.

Il peut en découler un problème de qualité de l'air intérieur qui, à son tour, entraîne des problèmes respiratoires, d'asthme, de fatigue chronique et même, dans le cas d'exposition à long terme, de cancers (celui des sinus est caractéristique de l'exposition à l'amiante).

Nous passons presque de 80 à 90 % de notre temps dans un bâtiment dont l'air intérieur peut être plus pollué que l'air extérieur. L'hypersensibilité environnementale¹² est en hausse constante et les problèmes respiratoires et l'asthme augmentent dans la

population en général : on considère que 20 % de la population canadienne est atteinte de ces problèmes, et 12 % des enfants y sont sujets, ce qui représente 25 % de leurs absences scolaires. La Commission canadienne des droits de la personne (CCDP) a d'ailleurs récemment commandé un mémoire sur l'hypersensibilité environnementale.

IMPACTS SANITAIRES

Facteurs susceptibles de provoquer des sensibilités environnementales :

- exposition à des produits chimiques tels que des solvants et des pesticides, ou à des contaminants biologiques comme la moisissure;
- exposition prolongée de faible intensité à des substances dangereuses. Exposition chronique de faible intensité, au travail ou chez soi;
- exposition massive unique comme dans le cas d'un déversement de produits chimiques.

Conséquences de l'hypersensibilité environnementale sur :

- le système nerveux central : fatigue, tension, maux de tête, confusion, pertes de mémoire, dépression, hyperactivité, troubles du sommeil, étourdissements;
- le système gastro-intestinal : ballonnement, nausées, constipation, crampes, diarrhée;
- les organes génito-urinaires : mixions fréquentes, incontinence;
- la peau : eczéma, rougeur, éruptions, urticaire;
- le système musculosquelettique : spasmes musculaires, douleurs articulaires, maux de dos, enflure des membres;
- le système respiratoire : rhumes fréquents, bronchite, asthme, essoufflement;
- l'appareil cardiovasculaire : battements de cœur rapides, arythmie, hypertension, migraines;
- les oreilles, yeux, nez, gorge : congestion nasale, maux d'oreille, larmolement, infection des sinus, congestion.

Source : www.aeha-quebec.ca.

La fonction première du bâtiment est de nous abriter pour notre sécurité et notre confort, mais aussi pour qu'on puisse y exercer diverses activités comme travailler, s'adonner à nos loisirs, dormir, etc. Une bonne performance écologique demeure l'objectif à atteindre dans le contexte de la crise environnementale actuelle.

12. www.cec.org/files/PDF/POLLUTANTS/CHE_Toxics_fr.pdf, page consultée le 28 septembre 2007.

3.2. UNE ACTION LOCALE

La maison représente notre « troisième peau » après celle, bien sûr, qui nous enveloppe et les vêtements que nous portons. En cela elle se comporte comme un organisme vivant, elle respire, elle consomme des matières premières et elle évacue des déchets :

Tout comme l'être vivant qui doit maintenir un équilibre interne et vivre en harmonie avec son environnement, le bâtiment doit offrir à ses occupants un milieu sain et fonctionnel et contrôler les impacts sur le milieu extérieur (Gravenor, 1998).

La mise en œuvre d'un habitat écologique passe nécessairement par l'idée de réduire à la source, c'est-à-dire diminuer l'utilisation des matières premières, et, par conséquent, de réduire la pression sur les ressources renouvelables ou non sur les rejets polluants, et ce, en deçà de l'effet tampon des milieux afin d'en assurer la pérennité. L'innovation technologique permettra de faire plus avec moins, tandis qu'un changement de comportement permettra d'économiser ces ressources.

Un des outils privilégiés de cette mise en œuvre est l'approche des 5RV2E (Boutard, 2002), autrefois les 3 R (réduire, récupérer, recycler) appliqués en premier lieu aux déchets et à la

construction (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1993). C'est un cadre de référence qui favorise l'action constructive et efficace en matière d'environnement. Cet acronyme désigne les actions de : réduction, réemploi, réutilisation, récupération, réparation, valorisation, élimination et éducation. On y retrouve le principe de faire plus avec moins, conformément à une éthique environnementale :

Le cadre de référence des RVE rassemble un ensemble de moyens d'action « à la source » susceptible de faire partie de la solution optimale au problème global à résoudre. Il peut offrir une liste de rappel des actions possibles et stimuler un remue-méninge dans une démarche de résolution de problèmes à l'étape de la recherche de solutions (Boutard, 2002).

Ici, on pourrait également inclure la discussion sur le logement social. Les contrats de construction de ce type de logement, sans nier la nécessité de répondre à un besoin essentiel des populations en difficulté économique, sont donnés aux plus bas soumissionnaires. Cette manière de faire pose un certain nombre de questions, en particulier en ce qui concerne la qualité de ces logements. L'isolation de ces bâtiments est-elle suffisamment efficace? Sinon, la facture

L'APPROCHE 5RV2E

Réduire	l'énergie utilisée, les matériaux, etc.
Réemployer	comme c'est le cas lorsque nous rapportons nos bouteilles vides là où elles sont consignées.
Récupérer	les objets laissés pour compte comme le mobilier, les vieux vêtements (Village des valeurs, friperies, ressourceries, etc.), les matériaux de construction dans les écocentres, les électroménagers afin de prolonger leur durée de vie utile sans modifier leur vocation première ou très peu.
Réparer	les machines, processus technologique pour optimiser leur rendement et leur efficacité énergétique en diminuant leur rejet ou en effectuant l'entretien des systèmes mécaniques des bâtiments, en réparant la plomberie, etc. Réparer également dans le sens de repenser l'objet de consommation de masse à courte durée de vie utile pour prolonger son utilité en facilitant sa réparation (le grille-pain brisé qui coûte plus cher à réparer qu'à remplacer). Et enfin réparer les erreurs du passé comme se soucier davantage des actions passées qui ont causé des préjudices à l'environnement (sites d'enfouissement oubliés) ou des préjudices à des groupes dont nous avons pillé sans vergogne les ressources (pays du sud, Autochtones) et sans nous soucier de leur bien-être.
Recycler	c'est-à-dire réintroduire dans le cycle de production-consommation des ressources secondaires sans en changer la nature.
Valoriser	c'est-à-dire donner une valeur ajoutée à un rejet. L'exemple du compost est à ce sujet intéressant. Il permet de transformer les déchets organiques de toutes sortes (déchets de table, matières ligneuses, végétales...) en humus qui servira à amender le sol. En construction écologique, l'exemple de la paille est très intéressant, puisqu'il s'agit de récupérer un déchet de l'agriculture et de le recycler en le transformant en un matériau de construction. C'est aussi changer la forme finale d'une ressource, comme fabriquer un produit à partir des composantes d'un autre, par exemple transformer du tissu recyclé ou du papier en matériaux d'isolation.
Éliminer	les risques pour la santé inhérents à nos modes de production et de rejet de diverses matières (produits toxiques), de manière sécuritaire.
Éduquer	puisque tout cela se mettra en œuvre par la sensibilisation et l'éducation du plus grand nombre, y compris de nos décideurs, et qu'il faudra amener les gens à modifier leur comportement de consommateurs.



d'électricité ne risque-t-elle pas d'être élevée, et nécessairement reflétée aux locataires? Dans le contexte de la crise environnementale, il serait plus opportun de construire du logement social de qualité, ce qui permettrait aux locataires d'avoir une meilleure qualité de vie tout en réduisant leur facture.

La question du transport joue un rôle important en milieu urbain. La voiture est certainement un des éléments qui a le plus grand impact sur l'environnement en Amérique du Nord. Elle consomme de l'énergie fossile non renouvelable : le pétrole. La combustion de celui-ci produit des gaz nocifs et d'autres substances toxiques qui se retrouvent dans l'air que nous respirons. De plus, elle contribue à l'étalement urbain et à la réduction des espaces verts. Paolo Soleri, un architecte, a calculé que plus de 70 % de l'espace urbain de Los Angeles était réservé à la voiture (autoroutes, routes, stationnements, garages...).

Il est donc nécessaire de se questionner sur l'utilité de la voiture en milieu urbain. Dans un contexte de vie communautaire, il est possible de proposer des options qui ne seraient pas réalisables autrement. Parmi celles-ci, l'achat d'une ou de plusieurs voitures communes pour limiter le nombre total de véhicules de la collectivité ou encore l'achat en groupe d'un plus grand véhicule pour emmener tous les enfants en une seule fois à l'école. L'organisation du covoiturage pour se rendre sur son lieu de travail ou la location d'auto avec un organisme comme Communauto sera plus simple à organiser. À Montréal, l'organisme Équiterre propose le programme Le Cocktail transport¹³, qui donne les lignes directrices sur ce qu'il est possible de proposer comme option de rechange au seul transport automobile.

Avec tous ces exemples, on constate qu'il est possible d'appliquer l'idée de la réduction à la source partout où cela est pertinent et nécessaire.

3.3. UNE NÉCESSAIRE VOLONTÉ POLITIQUE

Plusieurs pays européens ont compris la nécessité d'entreprendre des projets de logements durables qui favorisent la participation citoyenne. Par exemple, le projet Sustainable housing in Europe (SHE), étalé sur cinq ans (mars 2003-février 2008), avait pour objectifs :

- d'évaluer et de démontrer la faisabilité du logement durable à travers la construction de six cents nouveaux logements, cofinancés par la Commission européenne, dans quatre États membres (Danemark, France, Italie, Portugal);

- d'intégrer le développement durable et la participation des futurs habitants dans toutes les phases décisionnelles du processus de construction;
- de concevoir des bonnes pratiques, reproductibles dans les pays européens, et de formuler de nouvelles procédures qualitatives d'évaluation et des lignes directrices basées sur l'expérience acquise sur le terrain;
- de fournir aux acteurs du secteur une meilleure compréhension des coûts à long terme et des bénéfices directs et indirects des constructions durables;
- d'évaluer la satisfaction des habitants par le moyen d'un monitoring socioéconomique et énergético-environnemental et de mettre en œuvre une démarche ascendante de participation des habitants, pour un prolongement du développement durable dans le développement urbain.

Le but, pour 2010, est d'obtenir une réduction :

- d'au moins 20 % des dépenses énergétiques dans les bâtiments existants;
- d'au moins 25 % pour les eaux usées et un taux de recyclage de 90 % des déchets relatifs à la construction;
- d'au moins 10 % dans l'utilisation des matières premières;
- d'au moins 20 % dans le coût du processus de construction;
- et une amélioration de qualité de vie et de productivité de plus de 25 %.

Cette démarche vise à :

- valider de nouvelles méthodologies pour le logement durable;
- définir de nouvelles procédures pour assurer la participation active des habitants au processus décisionnel et constructif, tout en renforçant leur sensibilité aux problématiques environnementales;
- améliorer les performances énergétiques et environnementales du logement social et la qualité de la vie urbaine, et assurer aux habitants un cadre de vie sain et soutenable;
- stimuler la prise en compte du logement durable dans les programmes politiques des États membres de l'Europe et sensibiliser les acteurs du secteur de la construction ainsi que les habitants.

La structure du partenariat SHE, essentiellement composée d'organismes de logement social et proche des acteurs du développement urbain, garantit une meilleure diffusion des résultats à l'échelle locale et nationale¹⁴.

13. www.equiterre.org/transport/transportez/adherezClub.php, et pour s'informer www.equiterre.org/transport/informer2.php#2.

14. www.she.coop/france/index_fr.asp.

4. HABITAT ÉCOLOGIQUE, MODE D'EMPLOI

Plus concrètement, l'organisme Archibio a élaboré une grille synthèse des principaux thèmes à aborder dans un projet d'habitat écologique. Cette grille s'applique aisément à certains projets réalisés à Montréal dont nous présenterons les particularités.

4.1. GRILLE D'ANALYSE ET DE SYNTHÈSE

La notion de construction écologique implique tout à la fois un habitat sain, durable, conçu en matériaux naturels, consommant peu d'énergie, exploitant celle de nature solaire, facile à entretenir et d'un coût raisonnable... (*Éco-logis : La maison à vivre*, p. 11).

L'approche de l'habitat écologique telle que discutée à Archibio concerne à la fois le lieu de vie, l'endroit où l'on habite et les différentes interventions du point de vue de la construction, de la rénovation, de l'aménagement et de l'entretien du site et du bâtiment. Elle fait également référence à la création de sociétés responsables et d'établissements humains viables pour la planète et pour les générations futures. Enfin, le cadre de référence de la classification proposée est la **conservation de l'environnement**.

Une approche globale de construction verte ou écologique devra donc s'inscrire dans cette optique et tenter d'apporter des solutions concrètes pour réduire à la source la **consommation d'énergie**, la **consommation des ressources naturelles**, la **consommation d'eau**, tout en effectuant une **gestion environnementale des déchets**, tant ceux de la construction que ceux de l'habitation. Ces interventions doivent nécessairement s'effectuer dans une optique de **qualité de vie** pour les habitants, particulièrement en ce qui concerne la santé humaine, qui est un élément fondamental et incontournable. Ces six thèmes constituent l'ossature de la grille d'analyse de l'habitat écologique¹⁵ proposée par Archibio.

Elle s'inspire de la documentation officielle existante, telle que *Les cinq composantes de la maison saine*, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (http://www.cmhcschl.gc.ca/fr/co/enlo/vosavoma/masa/masa_001.cfm); le Building

Environmental Performance Assessment Criteria (BEPAC) du groupe de recherche environnementale de l'École d'architecture de Colombie-Britannique; *Le guide pour une construction et une rénovation respectueuses de l'environnement*, de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada; et enfin des outils conçus dans le cadre du programme LEED¹⁶.

Les écrits des praticiens et des expérimentateurs, ici et ailleurs, ont été fondamentaux pour bien comprendre les différentes techniques utilisées et le processus de prise en charge par des citoyens désireux de réaliser leur habitat et de vivre autrement¹⁷.

Enfin, notre réflexion nous amène à penser que la réalisation de projets de bâtiments verts passe inévitablement par l'évolution de la pensée et de l'action et nécessite de sortir du seul cadre restrictif de la valeur économique à court terme. Certes, cela implique un surcoût qui se situe autour de 3 %, selon le constat établi par la norme Novoclimat, mais la réduction des coûts de chauffage ou de climatisation couvre largement la différence. En fait, on estime que le retour sur cet investissement supplémentaire se réalise dès la deuxième année de vie du bâtiment.

Le programme québécois Novoclimat de l'Agence de l'efficacité énergétique et la Nouvelle Maison R 2000, programme fédéral de l'Office de l'efficacité énergétique, visent à améliorer la performance énergétique des maisons et la qualité de la mise en œuvre. Les constructeurs de maisons peuvent obtenir une accréditation qui leur permet de participer à la construction de maisons certifiées par un de ces deux programmes. Les propriétaires qui font la démarche peuvent obtenir un financement conditionnel afin d'exécuter des travaux visant une meilleure efficacité énergétique, contrairement à la certification LEED, pour l'obtention de laquelle le propriétaire devra payer et assumer tous les coûts.

4.2. LE CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT FRÉDÉRIC BACK

Ce projet, réalisé à Québec, illustre de manière convaincante ce qui peut être fait en rénovation et en construction. Le Centre culture et environnement Frédéric Back est l'initiative de plusieurs

15. Voir les détails de la grille en annexe.

16. Le Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) du United States Green Building Council (USGBC) est un outil à l'usage des professionnels qui interviennent dans le domaine du bâtiment vert au Canada et aux États-Unis. Conçu comme une grille d'évaluation, il permet de quantifier et de qualifier les interventions afin de donner une cote d'accréditation au bâtiment concerné. Plus on obtient de points, plus la cote est élevée. Quatre niveaux de certification existent : LEED certifié, argent, or et platine. Les exigences concernent les interventions liées à l'environnement et sont plus élevées selon les objectifs à atteindre. Cet outil est le plus populaire auprès des ingénieurs et des architectes certifiés et accrédités pour utiliser la démarche LEED. Pour l'instant, seuls deux bâtiments sont accrédités LEED au Québec, la Tohu et le pavillon Lassonde de l'École polytechnique. Selon le magazine *Construire* de mai-juin 2006, une vingtaine de projets seraient en cours au Québec.

17. Voir les adresses utiles en annexe.



groupes environnementaux et culturels, initiative qui a abouti à acheter deux bâtiments pour les transformer en immeubles de bureaux. Cette infrastructure a été rénovée et agrandie de façon durable, afin d'héberger plus de 25 organismes culturels¹⁸, organismes environnementaux¹⁹ et entreprises d'économie sociale²⁰.

Pour réaliser ce projet, l'organisme Centre de l'environnement est d'abord devenu propriétaire et gestionnaire de l'infrastructure à transformer, soit une ancienne école composée de deux bâtiments construits dans les années 1930. Pour la réhabilitation architecturale et écoénergétique, une équipe multidisciplinaire s'est affairée à revaloriser, rénover et agrandir ce lieu communautaire voué au développement des collectivités viables, à la promotion de la culture et au respect de l'environnement.

Dans ce projet, le thème de l'environnement et du développement durable est abordé tant par la mission de plusieurs occupants que par la nature du bâtiment revitalisé. En effet, la démonstration et la promotion d'innovations technologiques sur les plans mécanique et architectural demeurent une signature promotionnelle du bâtiment vert et de ses nombreux atouts. Le confort, l'esthétisme et l'efficacité énergétique d'une telle infrastructure familiarisent occupants et visiteurs au concept promu.

Particularité du projet, l'agrandissement du bâtiment a été construit avec des ballots de paille. Cet agrandissement est en fait le projet commercial en milieu urbain le plus important à avoir été réalisé au Québec avec cette technique. Le coût du mur fini, incluant la charpente, le ballot de paille, l'argile pour la finition intérieure et les matériaux de finition extérieure, du métal entre autres choses, est estimé à 67 dollars le pied carré, pour un coefficient d'isolation de R-30 minimum, et sa finition intérieure ne comporte pas de risque pour la santé.

La technique est bien connue des autoconstructeurs écologiques, et l'organisme Archibio est reconnu pour son expertise dans

cette option naturelle et végétale. Les personnes qui s'adressent à l'organisme le font pour être soutenues dans leur recherche de solutions pour rénover ou construire de façon écologique. La technique de construction écologique la plus demandée dans le domaine résidentiel est celle qui incorpore du ballot de paille comme isolant et composante importante du mur. De la même manière, les personnes qui veulent réaliser un cohabitat et qui s'adressent à Archibio veulent utiliser des techniques et des matériaux plus naturels. Il n'existe pas encore d'exemple concret de cohabitat écologique, mais le Centre culture et environnement Frédéric Back tend à montrer qu'il est possible de construire et de rénover avec des techniques novatrices. Et le fait que la Ville de Québec ait permis son utilisation nous permet de penser qu'il sera possible de recommencer en zone urbaine.

4.3. LE PROJET BENNY FARM

Nous illustrons avec un autre exemple ce qui peut être fait dans le secteur du logement. Peu de projets d'envergure d'habitation communautaire écologique ont été réalisés au Québec. Le projet Benny Farm, dans l'ouest de Montréal, est exemplaire à bien des égards. C'est celui qui se rapproche le plus de ce qu'il est possible de réaliser dans le domaine de la rénovation-construction urbaine écologique de logements. Il ne s'agit pas à proprement parler de cohabitat, mais son processus global a permis de mettre en œuvre la conception intégrée et de livrer du logement social et abordable au coût habituel selon les critères de la Société d'habitation du Québec, tout en dotant les bâtiments de technologies performantes d'un point de vue environnemental et énergétique. Le Programme d'encouragement pour les bâtiments commerciaux (PEBC)²¹ a permis de couvrir une partie des coûts des honoraires professionnels supplémentaires. Une aide du Fonds en efficacité énergétique de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec a payé en partie les mesures d'efficacité énergétique mises en place, avec le partenariat d'Hydro-Québec et de Gaz Métropolitain dans le cadre du programme Novoclimat. Les

18. Les organismes culturels sont : l'École de musique Arqueuse, les Ateliers Entr'actes, le Festival de la bande dessinée francophone de Québec, Les Arts et la Ville, le théâtre Premier Acte, les productions Rhizome.

19. Les organismes environnementaux sont : Accès transports viables, les AmiEs de la Terre de Québec, les Amis de la vallée du Saint-Laurent, l'Association forestière du Québec métropolitain, le Conseil de bassin de la rivière Saint-Charles, le Conseil régional de l'environnement – région de la Capitale-Nationale, Écolnitiatives, Équiterre, la Fondation en environnement et développement durable, le Fonds des collectivités viables, Stratégies Saint-Laurent, Nature Québec/UQCN, Vivre en ville : le regroupement québécois pour le développement urbain, rural et villageois viable.

20. Les entreprises d'économie sociale sont : l'Association des aménagistes régionaux du Québec (AARQ), l'Atelier d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement, Biais Vert : l'encan équitable, le Centre de l'environnement – Écobâtiment, le Centre de services en développement durable (CSDD), Corsaire Design, l'Institut de recherche et de formation sur les collectivités viables, Mobili.T : Centre de gestion des déplacements de Québec, Québec'ERE, Viabilys informatique, Virage Vert : matières résiduelles Québec.

21. Proposé par l'Office de l'efficacité énergétique de Ressources naturelles Canada, ce programme encourageait la conception et la construction d'installations et de bâtiments écoénergétiques neufs dans les secteurs commercial, institutionnel et résidentiel, avec un appui financier pouvant atteindre 60 000 \$. En vigueur depuis le 1^{er} avril 1998, ce programme a pris fin au 31 mars 2007.

bâtiments sont 30 % plus efficaces que le Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments (CMNEB). Enfin, le Fonds municipal vert a investi un montant substantiel dans le projet.

Benny Farm désigne un vaste ensemble résidentiel construit à l'intention des anciens combattants dans le quartier de Notre-Dame-de-Grâce à Montréal au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Des sixplex de trois étages, totalisant 384 logements sur une superficie de 7,3 hectares, et une abondance d'espaces verts furent réalisés et mis à leur disposition. Le projet s'inspire des cités-jardins inventées par l'urbaniste britannique Ebenezer Howard en 1898.

En 1991, le terrain a été acquis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui entreprit de réaménager le site. La proposition initiale de la Société a mené à une mobilisation sociale et communautaire qui a duré une dizaine d'années. Une partie de sa proposition a été réalisée dans la portion nord-est du terrain, ce qui a permis de reloger les vétérans dans des logements plus modernes, tout en densifiant cette zone.

En 1999, la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC), société d'État, obtint le terrain et les bâtiments de Benny Farm. Un nouveau plan de réaménagement, élaboré en collaboration avec différents intervenants, dont des groupes communautaires et des gens du quartier, a alors été proposé dans un règlement de zonage municipal adopté en février 2004.

Un des points essentiels de ce réaménagement a été que la vocation résidentielle soit maintenue dans une optique sociale d'accessibilité à du logement abordable. De plus, les organismes sans but lucratif Chez-Soi, Maison Transitionnelle O3 et Habitations communautaires Notre-Dame-de-Grâce ont participé au développement du projet et ont profité de l'implication de la Ville de Montréal et de la Société d'habitation. Outre le changement de zonage, la contribution au financement des programmes Opération Solidarité 5 000 logements, AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec²² a été déterminante.

OPÉRATION SOLIDARITÉ 5 000 LOGEMENTS

L'opération **Solidarité 5 000 logements**, commencé en 2002 et mise en œuvre par la Ville de Montréal, a pour objectif de construire 5 000 logements sociaux et communautaires pour les personnes et familles à revenu faible ou modéré. Elle s'appuie sur les deux programmes gouvernementaux : AccèsLogis et Logement Abordable Québec – volet social et communautaire.

Cette opération a pour objectif de contribuer à la vitalité urbaine, sociale et économique des quartiers et arrondissements. Ainsi, en offrant un cadre de vie sain et sécuritaire, elle favorise le développement durable et la mixité socio-économique.

Pour être admissible, il faut que les projets impliquent la construction, la rénovation ou la transformation de bâtiments et qu'ils soient présentés par une coopérative, un organisme à but non lucratif ou par l'Office municipal d'habitation de Montréal, propriétaires et responsables des lieux. Ces derniers peuvent avoir l'appui et le conseil de groupes de ressources techniques (GRT), spécialisés dans l'habitation communautaire.

Le projet de la Société immobilière du Canada, bonifié par les acteurs locaux, a été soumis à l'analyse du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, qui a autorisé la délivrance des permis de construction.

Le projet global comporte plusieurs phases. Nous nous arrêtons ici sur la première phase réalisée et pour laquelle le bureau d'architecture L'OEUF (L'Office de l'éclectisme urbain et fonctionnel) a obtenu le troisième prix à l'international et le premier prix en Amérique du Nord de la fondation Holcim pour la construction durable.

Énergie Verte Benny Farm (EVBF) est une compagnie sans but lucratif qui a élaboré le projet pilote Verdir l'infrastructure de Benny Farm. Ce projet représente un partenariat à grande échelle dans le secteur du logement abordable. Soutenu par la communauté, il se veut reproductible et propose un « modèle de responsabilité écologique aux plans social, éthique, technique et financier ». Répartis dans quatre projets, 187 logements ont ainsi été construits.

22. Voir la description des programmes de financement en annexe.



Le conseil d'administration de l'organisme Énergie Verte Benny Farm est composé de résidents, d'experts techniques et de représentants de la communauté. Ceux-ci ont pour rôle de s'assurer de la maintenance des infrastructures d'énergie et d'eau. Ils doivent également s'assurer du réinvestissement constant dans le développement et la recherche sur l'infrastructure verte. Les bénéfices anticipés doivent être répartis entre les résidents et servir à la promotion et à l'éducation auprès des populations. Un protocole de construction a été élaboré, il vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, limite l'utilisation de l'eau potable et gère les pertes d'eau ainsi que la production de déchets grâce à la rénovation, à la réutilisation et à la récupération.

Le projet est une collaboration exemplaire de divers acteurs. Ce modèle de participation entre différents niveaux d'organisations sociales, des militants locaux au gouvernement fédéral, est applicable partout. Benny Farm²³ démontre qu'il est possible de produire des habitations de qualité à un prix abordable. Fruit d'une collaboration importante d'une multitude d'acteurs, il nous permet d'envisager, à une échelle moindre, la mise en œuvre d'un cohabitat écologique abordable.

4.4. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS À UN COHABITAT URBAIN ÉCOLOGIQUE

Il est difficile de traiter d'un projet concret de manière abstraite. En attendant d'avoir un lieu d'implantation, les types de constructions seront variables. Elles pourront se présenter sous la forme d'un bâtiment collectif ou de maisons individuelles mitoyennes selon le type de terrain disponible, les règles d'urbanisme en vigueur et les moyens financiers du groupe. Pour contrôler les coûts du projet, il sera possible de recourir en partie à l'autoconstruction, mais cela ne sera pas systématique dans la mesure où certains candidats ne le souhaitent pas ou ne disposent pas du temps nécessaire pour faire des travaux. Cette condition de fabrication orientera par ailleurs les choix architecturaux.

L'autoconstruction peut se réaliser à plusieurs moments de la construction (gros œuvre ou second œuvre) ainsi qu'à plusieurs moments de la maintenance du bâtiment (entretien ou réparation). Dans tous les cas, il s'agira d'autoconstruction assistée. L'idée consiste ici à donner le plus de place possible aux personnes qui pourront s'impliquer dans la construction de leur logement, une fois le gros œuvre réalisé en collaboration avec un entrepreneur. Séparations intérieures, aménagement, construction des armoires de cuisine, design intérieur, décoration et autres interventions se prêtent bien à une participation active des futurs résidents. L'entraide doit prévaloir, puisque le groupe

se choisit au départ pour vivre ensemble, ainsi les échanges de services seront plus faciles, l'organisation de corvées également, tout comme il sera possible de partager un atelier et des outils pour exécuter certains travaux.

La conception devra observer des principes bioclimatiques : l'orientation des habitats, la répartition des espaces, les dimensions et l'emplacement des ouvertures, l'organisation intérieure seront étudiés afin de minimiser les besoins en énergie et de bénéficier des apports solaires. Il sera plus facile de tenir compte de ces principes au moment de la conception du bâtiment pour de la construction neuve.

Par contre, dans la mesure du possible, il faut rénover un bâtiment. La réhabilitation de bâtiments a d'autres avantages tels que la réutilisation de surfaces déjà réservées à la construction, le réemploi de matériaux, la redynamisation, la valorisation des quartiers.

L'emploi de matériaux écologiques est privilégié. Un cahier des charges définit certaines options ou caractéristiques : impact minimal sur l'environnement, ressources renouvelables, dépenses en énergies grises limitées, limitation des déchets de chantier et en fin de vie des bâtiments.

Parmi les matériaux admissibles, plusieurs options sont possibles pour l'enveloppe du bâtiment (construction paille-terre, isolation en cellulose, chanvre, laine de mouton, laine de coton, etc., enduits à la chaux, matériaux de récupération, structure de bois recyclé ou de foresterie durable, structure métallique en métal recyclé) ou pour les murs de séparation (terre crue, paille et argile). Ces techniques permettront de maximiser l'effet de masse thermique.

Enfin, les énergies renouvelables sont privilégiées (géothermie, solaire actif avec panneaux photovoltaïques, éolienne, chauffe-eau solaire, solaire passif avec orientation des bâtiments vers le soleil, maximisation des ouvertures au sud, chauffage radiant à l'eau à basse température).

La discussion qui précède et la grille synthèse offrent, en particulier aux futurs résidents, un outil simple pour passer en revue les interventions nécessaires à la mise en œuvre d'un cohabitat vert. La démarche de création d'un habitat écologique devrait couvrir l'ensemble des thèmes répertoriés, sans toutefois utiliser tous les éléments cités. Mais un grand nombre est nécessaire, puisque chaque situation est particulière selon le lieu où la personne construit, les matériaux qu'elle trouve sur place, les limites légales et réglementaires, le financement, les ressources humaines, etc.

23. www.loeuf.com/fr/bennyfarm/gebf/index.php; www.loeuf.com/fr/index.php; www.fcm.ca/french/gmf_f/gmf-f.html; www.collectivitesviables.fcm.ca/fr/GMF/.

TROISIÈME PARTIE : LE COHABITAT AU QUÉBEC

Après avoir présenté le concept du cohabitat et les différents éléments permettant de créer un habitat écologique, nous tenterons d'arriver à une proposition pour un habitat écologique abordable au Québec.

5. ÉTAT DE LA SITUATION

5.1. EXEMPLES DE TENTATIVES D'IMPLANTATION DE COHABITATS AU QUÉBEC

Différentes initiatives et plusieurs organismes tentent de répondre à ce besoin de vivre en écocollectivité : le Réseau des ÉcoHameaux et ÉcoVillages du Québec²⁴, le fonds foncier communautaire TerraVie, qui créera un écovillage dans les Basses-Laurentides, la revue *Aube* qui diffuse de l'information sur le sujet, l'organisme Archibio auquel font appel des individus à la recherche d'un mode de vie différent. La quête d'une vie plus communautaire dans le respect de l'environnement, particulièrement en ce qui concerne l'habitation, attire de plus en plus de citoyens et de citoyennes de tout âge et de toute condition.

En ce qui concerne particulièrement le cohabitat au Québec, le mouvement existe et nous en avons trouvé quelques traces. Chacun des projets reflète la difficulté de la mise en œuvre ainsi que la difficulté de créer un groupe, de l'animer et de le mener à terme. La volonté de devenir propriétaire et le manque de financement ou de solvabilité sont des éléments contraignants. Quatre des cinq propositions que nous décrivons ici cherchent à être abordables; dans trois cas les projets n'ont pas abouti, en partie pour des raisons financières. Le montage financier des autres projets n'a pas encore été effectué. La préoccupation pour l'environnement y est bien présente, et chacun évoque la possibilité de réduire son impact ou son empreinte écologique en mutualisant les moyens, en densifiant l'habitat ou en se rapprochant de moyens de transport collectifs. Ces éléments se déclinent toutefois différemment, selon les projets, et les priorités ne sont pas nécessairement les mêmes.

Le projet Cohabitat La Bourgade, organisme sans but lucratif créé en 1999, avait pour objectif de donner naissance à un complexe d'habitations privées de qualité, mais à prix abordable,

à gestion collective et regroupées autour d'espaces communs (10 à 20 % de la surface).

Ce projet urbain visait la construction de 15 à 25 logements dont la surface serait d'autant réduite que l'espace commun serait fonctionnel. Parmi les exigences formulées : être au cœur d'une vie de quartier et près d'une ligne de métro, de garderies, de rues commerçantes, mais plutôt tranquilles.

Plusieurs démarches concrètes ont été entreprises :

- offre d'achat conditionnelle à l'obtention d'une subvention du programme AccèsLogis Québec soumise au propriétaire d'un terrain de stationnement privé situé à l'angle des rues De Châteaubriand et Dufour, dans le quartier Villeray à Montréal, et propice à la construction d'un immeuble d'appartements;
- obtention de l'appui du Conseil communautaire de Villeray;
- rencontre avec des intervenants de la Ville de Montréal;
- obtention, par l'Atelier habitation Montréal, de 10 000 \$ du programme Abordabilité et choix toujours géré par la Fédération canadienne des municipalités afin d'étudier les contraintes réglementaires et la viabilité du projet.

Ce projet typique des démarches de cohabitat a aussi bénéficié d'une certaine couverture médiatique. Les membres fondateurs ont montré des intentions claires : celle d'avoir accès à du logement abordable, celle de se montrer responsables sur le plan environnemental, avec, entre autres, l'accès à une ligne de transport en commun, la volonté de collaborer avec les pouvoirs publics, mais celle aussi de trouver du financement public pour réaliser le projet.

Bien que ses promoteurs aient été jusqu'à faire une proposition d'achat sur un terrain, le projet a échoué, en partie parce que le propriétaire aurait augmenté indûment le coût du terrain quand il a appris de quel type de projet il était question.

Le problème du financement n'est pas le principal obstacle rencontré par le projet d'écohomeau Les habitations communautaires Richard Gagnon. Ce projet en cours vise à créer un écohomeau intergénérationnel de 24 maisons écologiques, économiques et abordables dans les Cantons-de-l'Est, avec la possibilité de devenir un incubateur d'entreprises coopératives.

24. <http://www.laplumedefeu.com/ecovillage/reseau-canadien.htm>, page consultée le 24 septembre 2007.



Outre les logements individuels, des lieux et services communs comme une cuisine, des chambres d'hôte, des ateliers, des salles, une bibliothèque et une buanderie seront à la disposition des résidents. Répondant aux règles du cohabitat, avec pour forme d'accès à la propriété l'appartement en copropriété (« condominium »), l'écohomeau sera intergénérationnel et respectera les principes de la vie communautaire (échange de savoirs, partage des tâches et des responsabilités...) et du respect environnemental.

Vendus à douze propriétaires-occupants qui ont la possibilité d'acheter plus d'un logement, les appartements demandent une participation personnelle et financière des postulants dès le stade initial du projet. Le membre doit investir 15 % de la valeur totale de la propriété, valeur qui lui sera créditée, par la suite, sur le paiement final.

L'aménagement sera conçu pour faciliter les rencontres, le contact social, la surveillance et la sécurité. Les repas et les activités communautaires y prendront place chaque semaine.

Une fois l'écohomeau construit, une charte sera aussi instaurée et elle demandera de la part des membres de respecter les principes de vie établis. Par exemple, si un propriétaire décide de vendre une habitation, il devra d'abord la proposer aux autres membres de l'écohomeau avant de la proposer au grand public. De plus, et pour mieux respecter l'esprit de ce mode de vie communautaire, les décisions qui impliquent l'ensemble des membres seront prises par consensus.

Ce projet, différent par son approche du fait qu'il est lancé par une seule personne, n'est pas, selon sa définition et les éléments qu'il contient, en contradiction avec le concept de base du cohabitat. L'initiateur agit comme promoteur. Nous retrouvons cette manière de fonctionner dans plusieurs cas aux États-Unis et au Canada. D'autres personnes ayant contribué à élaborer des cohabitats en ont fait, elles aussi, une véritable occupation professionnelle. Cette façon de faire est novatrice au Québec et elle pourrait contribuer à simplifier le travail de mise en œuvre d'un tel projet. Comme ce type de projet est difficile à réaliser et à mener à terme, on peut comprendre qu'il puisse sembler plus facile de collaborer avec un promoteur.

Mais plusieurs contradictions, entre autres en ce qui concerne les différents types de propriétés, apparaissent à la lecture du projet. Le terme *coopérative* y est utilisé, tout comme celui de *condominium*. S'il est mentionné que la communauté ne sera pas une source de revenu pour ses membres, il est aussi question de lancer des entreprises. De plus, on parle de propriétés abordables, mais il est proposé aux futurs membres d'en acheter deux pour amortir leur investissement.

Enfin, si le promoteur a voulu simplifier le processus en réunissant un groupe d'acheteurs une fois le projet élaboré, cette formule pose certains problèmes : comment se construira la cohésion du groupe? Le groupe se retrouvera-t-il dans les décisions prises par le promoteur?

Malgré ces objections, il n'est pas évident que ce soit plus facile avec un projet formé avec un groupe de base. Prenons l'exemple de la Proposition pour la création d'une copropriété écologique et sociale dans un ancien bâtiment industriel, un projet de deux promoteurs, variante de la forme précédente avec un promoteur. L'objectif est de créer un modèle d'habitation communautaire à prix abordable dont le mode de vie urbain limiterait l'impact écologique.

Dans ce projet montréalais, il s'agit de transformer un édifice industriel en logements de type loft, rénovés de façon écologique, qui devraient être abordables. Les promoteurs sont des personnes impliquées dans le domaine de l'habitat écologique, l'un d'eux est l'architecte et l'entrepreneur qui a réalisé les premiers ÉcoCondos à Montréal dans le quartier de Pointe-Saint-Charles, et l'autre est le concepteur du site Écohabitation.com. Une rencontre a été organisée en 2004 et a attiré une vingtaine de personnes.

La convention de copropriété comprend les modalités de revente (y compris des pénalités financières imposées dans le cas d'un contournement du plafond de prix), le montant mensuel pour l'entretien et pour l'écofond qui sera utilisé pour des améliorations écologiques du bâtiment (chauffe-eau solaire, éoliennes, etc.). Les prix d'achat initiaux pourraient être moindres pour les membres qui participeraient aux travaux liés à leur loft. Les membres s'entendent pour que les matériaux sains et écologiques soient privilégiés et s'engagent à être plus que de simples propriétaires de loft en vivant l'expérience d'une communauté qui servira d'exemple d'écohabitat et d'option de rechange au logement conventionnel.

Au prix proposé, les lofts doivent être équipés d'une salle de bain et d'une cuisine rudimentaire, et ne comporteront aucune division. Les occupants seront responsables des travaux supplémentaires. Le bâtiment sera en copropriété. Des individus ou des familles peuvent acheter un logement ou plusieurs, avec des hypothèques à responsabilité limitée.

Pour les promoteurs, cette proposition tend à simplifier le processus, et, partant du fait qu'ils connaissent la mise en œuvre de projets immobiliers, ils ne visent aucune plus-value financière personnelle. Leur objectif est d'avoir eux aussi un logement écologique abordable dans un cohabitat, donc avec une communauté de personnes qui partagent leurs valeurs. Ils

mettent leurs connaissances au profit de la communauté en élaboration. Contrairement au promoteur du projet précédent, ceux-ci ont convoqué des personnes susceptibles de constituer le noyau de départ.

L'écologie est ici la valeur dominante, puisqu'il s'agit de rénovation écologique. Comme le projet se veut économique, un « écofonds » est prévu afin de permettre certaines interventions, particulièrement l'implantation de technologies vertes, dans une phase ultérieure du projet.

À ce jour, le projet n'a pas été réalisé. Le noyau de départ n'a pas été consolidé. Un des obstacles majeurs au processus aura été le manque d'argent. Dans la proposition initiale, l'achat d'un bâtiment industriel et sa rénovation écologique demandaient une mise de fonds de 35 000 \$, soit 25 % de la valeur du logement rénové, et le coût final approximatif aurait été de 135 000 \$ par appartement. La plupart des aspirants résidents ne disposaient pas de ce montant.

Le problème du noyau de départ est aussi à l'origine de l'échec du projet Logigroupe HaPAr qui visait à concilier les préoccupations sociales et artistiques, les besoins économiques et une approche écologique. Le besoin de s'inscrire dans une démarche de croissance personnelle y était aussi indiqué.

Des rencontres hebdomadaires entre les sept membres fondateurs ont été tenues pour échanger des idées visant l'élaboration et la mise en vente de leur projet. Les membres étaient à établir une demande de subvention à la suite de contacts avec un organisme parapublic qui fait la promotion du logement abordable à Montréal. Des contacts ont aussi été établis avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement afin d'obtenir un soutien tant technique que financier.

Mais les instigateurs du projet ont éprouvé plusieurs difficultés : l'organisation du groupe et le temps à consacrer au développement du projet, mais aussi la volonté d'accéder à un logement abordable. Le projet a été abandonné et ne sera pas réalisé notamment à cause du recrutement, d'où l'intérêt d'une prise en charge par des promoteurs qui ont les reins plus solides pour éviter aux personnes qui aspirent à vivre ensemble de passer par toutes les étapes de l'élaboration d'un projet immobilier.

Par contre, quand le noyau de base est présent et quand le financement n'est pas un problème, les projets peuvent aboutir. En cours de réalisation et officiellement ouvert en 2008, Cohabitat Québec²⁵ vise à créer une communauté basée sur des valeurs

sociales et écologiques et dans une perspective intergénérationnelle. De ce fait, il répond aux objectifs des plans d'urbanisme de la Ville de Québec²⁶.

Cohabitat Québec est sans doute le projet de cohabitat le plus proche du concept formulé à l'origine et celui qui est le plus développé au Québec. Lancé par Michel Desgagnés et Valérie Jamin, il a pour but de créer un milieu de vie à visage humain par le moyen de la construction d'un ensemble de 35 habitations (maisons et logements) et d'espaces communs. Leur projet veut proposer une option de rechange au mode de vie urbain actuel et favoriser la solidarité et la collaboration de chaque résident. C'est lors d'un voyage que le couple s'est familiarisé avec plusieurs types de communautés en visitant plusieurs cohabitats tant aux États-Unis qu'au Canada. À la suite de quoi, il a formé un noyau de départ avec un autre couple et recruté des membres.

Amorcé en décembre 2004, le projet basé sur le développement durable tant sur les plans social et économique qu'écologique devrait être complété en 2010. Un site semble choisi à moins de quinze kilomètres de la ville de Québec, du côté ouest de la rivière Saint-Charles et de l'autoroute Laurentienne.

Sa clientèle cible comprend les ménages avec et sans enfants, les célibataires et les personnes âgées, à revenus moyens et élevés. L'aspect intergénérationnel est donc mis en avant.

Le projet Cohabitat Québec fonctionne comme un organisme sans but lucratif. La prise de décision se fait par consensus, avec toutefois le droit de recourir au vote par super majorité (80 % des voix, et 66,66 % une fois le consensus maîtrisé) dans l'éventualité d'un blocage important sur une décision stratégique. Le fonctionnement par consensus nécessite un apprentissage important. Le groupe a fait appel à une firme spécialisée qui l'a aidé à travailler avec cette méthode de prise de décision. Plusieurs outils ont ainsi été explorés, comme la communication non violente (Rosenberg, 2005).

La forme légale en ce qui concerne l'acquisition de la propriété n'a pas encore été décidée. Ici, toutes les options sont ouvertes. Une consultation a eu lieu avec un notaire qui s'intéresse aux écocollectivités afin de réfléchir aux différentes options d'accès à la propriété collective.

Sachant que le coût d'un logement sera plus élevé (lieu, espace, technologies vertes), des recherches de financement sont nécessaires. Pour réduire les coûts et accélérer le processus de mise en chantier, des demandes de subventions ont été faites auprès

25. www.cohabitat.ca, page consultée le 24 septembre 2007.

26. www.ville.quebec.qc.ca/fr/organisation/pdad.shtml, page consultée le 24 septembre 2007.



d'organismes comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et une participation des membres à l'élaboration même du projet est demandée ainsi qu'une cotisation financière mensuelle, pour servir à la mise de fonds.

Pour arriver à ses fins, Cohabitat Québec mise aussi sur une bonne visibilité et une couverture médiatique (participation à des salons, dont EXPO habitat, articles dans la presse et les magazines, entrevues à la radio...). Le volet communication permet d'accélérer le recrutement et d'améliorer la connaissance du cohabitat.

Nous retrouvons donc dans ce projet tous les points importants du cohabitat : espaces communs, création d'un cadre de vie qui correspond à des valeurs communautaires tout en permettant l'échange et la solidarité entre les membres et en renforçant le sentiment de sécurité chez les résidents.

Plusieurs outils sont utilisés pour encourager la participation du groupe et l'implication individuelle. Le groupe prend le temps qu'il faut pour ne pas brûler d'étapes ni dans l'élaboration ni dans la consolidation. La volonté de réaliser un projet modèle se dégage de cette initiative.

Il apparaît clairement que le projet est surtout réservé à des personnes qui ont des moyens financiers élevés, car il est assez coûteux. Enfin, la dimension écologique est relativement peu élaborée, mais elle apparaît implicitement dans les choix de réduire les parties privatives, de mettre en commun plusieurs éléments, et éventuellement de promouvoir les technologies plus écologiques, cependant non encore définies.

L'ensemble des projets présentés ici nous permet de tracer plusieurs pistes. Il est certainement difficile de tirer des leçons définitives de ces quelques exemples, la littérature accessible étant trop peu développée.

Cependant, on retrouve au cœur de l'élaboration et du fonctionnement de ces projets de cohabitat les éléments suivants : les lignes directrices du développement durable, la promotion de la cohabitation intergénérationnelle, le respect de l'environnement naturel, les valeurs sociales et communautaires. La structure décisionnelle consensuelle et non hiérarchique est un élément clé, de même que l'entraide et le partage dans le respect de l'intimité ainsi que l'organisation d'événements et d'activités communautaires. Enfin, d'autres éléments comme l'absence d'allégeances religieuses, politiques ou économiques, la valorisation de l'art et de l'esthétisme, sont mentionnés et semblent importants.

Dans l'ensemble, les projets correspondent donc bien à la définition de base du cohabitat. À l'image des cohabitats créés ailleurs dans le monde, plusieurs types d'accès à la propriété y sont considérés, que ce soit la coopérative, l'appartement en copropriété, la copropriété divise ou indivise. Mais les problèmes financiers et légaux évoqués précédemment semblent hypothéquer sérieusement leur mise en œuvre.

5.2. L'ENJEU DE L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ : L'EXEMPLE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Le logement social sous les formes du HLM et du logement communautaire, ou de la coopérative ou de l'organisme sans but lucratif, permet d'avoir accès à une habitation dont le loyer est accessible pour des personnes à faible ou moyen revenu. On estime à plus de 150 000 les logements communautaires au Québec, dont 65 000 logements sans but lucratif, 62 000 logements à loyer modique et 23 000 logements coopératifs (Association des groupes de ressources techniques du Québec et Comité sectoriel de main-d'œuvre – économie sociale et action communautaire, 2002).

Du côté des coopératives, nous avons trouvé des préoccupations semblables à celles qui animent les personnes désireuses de créer un cohabitat. En effet, on y trouve la même volonté de vivre une certaine solidarité sociale et de participer à l'élaboration d'un habitat commun. Toutefois, et contrairement à la mouvance des années 1970, l'accès à la propriété est plus populaire que la coopérative d'habitation locative développée depuis ce temps. On désire des espaces communs pour échanger tout en étant propriétaire d'un espace de vie privatif.

De plus, l'adhésion des Québécois et Québécoises aux principes du développement durable a fait son chemin et plusieurs coopératives envisagent un virage vert dans la construction ou la rénovation des bâtiments. Les coopératives d'habitation sont à la recherche d'une solution qui prendrait en compte ces deux axes importants : le développement durable et l'accès à la propriété. C'est du moins ce que révèlent quelques études que nous avons consultées sur le sujet. En voici deux exemples.

En 2005, dans le cadre du Programme de financement initial pour la production de logements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la coopérative d'habitation Vertnature propose un concept abordable de logements avec option d'achat et location respectant les principes du développement durable²⁷.

27. Rédigé avec la collaboration de Neil McNeil, directeur au développement de la FÉCHIMM (Fédération des coopératives d'habitation de l'île de Montréal).

Cette coopérative, constituée de professionnels en architecture ou en ingénierie, offre un concept particulier qui combine des logements et des espaces de travail (*live/work unit*) et comprend plusieurs services.

Au départ destinée à de jeunes professionnels, la coopérative, soutenue par la FÉCHIMM, a pris le chemin d'un concept d'habitation évolutif quand la coopérative a sondé le marché des aînés et présenté son projet à l'Association des retraités flyés du Québec.

Cependant, selon la loi québécoise, la coopérative d'habitation est sans but lucratif. Cette particularité a amené Vertnature à penser à constituer une compagnie fonctionnant selon les principes d'une coopérative.

Un document de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) sur la coopérative d'habitation avec accès à la propriété explique les tenants et aboutissants de ce statut.

La Loi sur les coopératives stipule que la coopérative d'habitation a pour principal objet de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement. Le modèle proposé par la Confédération indique que la coopérative acquiert le terrain pour la construction et le revend sous forme de quote-part à ses membres. La valeur de la coopérative correspond ainsi à la valeur des espaces et des équipements communs. Chaque membre est responsable de l'hypothèque sur sa quote-part. L'hypothèque fait partie des charges communes. La convention d'indivision peut également prévoir des mécanismes juridiques et financiers afin de protéger les membres en cas de non-paiement.

La revente est soumise à certaines conditions. Par exemple, le nouvel acheteur doit être membre de la coopérative avant de se porter acquéreur et celle-ci peut s'opposer à l'acte pour des motifs sérieux tels que l'insolvabilité. Si la coopérative refuse sans motif sérieux l'acte d'achat, et donc l'acheteur, elle sera obligée d'acheter le logement et de le revendre, par la suite, à un coût dont le mode de détermination est prévu dans la convention d'indivision.

Dès lors, selon Vertnature, il n'est pas conseillé de choisir uniquement ce mode de détention quand des personnes investissent leurs fonds dans la réalisation d'un projet. En effet, selon la Loi sur les coopératives, un membre ne peut profiter de la plus-value de l'immeuble et ne peut participer au partage du reliquat de l'immeuble en cas de liquidation de la coopérative.

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation propose alors plusieurs choix qui fonctionneraient selon le principe de la coopérative pour faciliter l'accès à la propriété.

Première option : la copropriété indivise des immeubles entre les membres et la coopérative. Dans ce cas, et pour des immeubles à logements multiples, chaque membre détient directement un droit de propriété dans l'immeuble et, par l'entremise de la convention d'indivision, un droit d'usage exclusif sur son appartement. Mais, pour diverses raisons (complexité de division, difficulté d'accès au financement...), cette solution est plus adaptée à des copropriétés de quatre, six ou huit logements, dans des immeubles déjà construits.

Deuxièmement, on peut considérer « l'établissement d'un cadastre vertical, comme pour la copropriété divisée, à la différence cependant que la déclaration de copropriété est remplacée par une convention entre les parties » (Répertoire de droit de la Chambre des notaires). Il s'agit en fait d'une modalité particulière d'indivision proposée par la Chambre des notaires. Ainsi, chaque propriétaire a un droit de propriété exclusif sur son logement et indivis pour les parties communes. Les membres seraient donc en charge des appartements et la coopérative, des espaces communs.

Enfin, deux autres choix de copropriétés par indivision sont suggérés :

- la société par actions où l'immeuble appartient à une personne morale et le bail est accordé à l'actionnaire pour lui garantir la jouissance de son appartement;
- la société en commandite où l'immeuble appartient à la société et le commanditaire détient un bail pour son appartement.

Dans ces manières de faire, la coopérative peut détenir des parts correspondant à la valeur du terrain et des équipements communs, comme en copropriété indivise, et l'actionnaire ou le commanditaire peut être qualifié de propriétaire indirect seulement.

Il faut aussi tenir compte de l'incidence fiscale ainsi que des exigences de la Loi sur les valeurs mobilières.

Pour résumer, il est nécessaire de déterminer si les investisseurs préfèrent être propriétaires directs (copropriété indivise et cadastre vertical) ou propriétaires indirects (société par actions et société en commandite) pour savoir quelle structure choisir pour parer à toute éventualité.



Autre exemple, celui de l'étude effectuée par la Fédération des coopératives d'habitation de l'Outaouais (FÉCHO), avec l'appui du PATDEC (Programme d'assistance technique au développement économique communautaire) et de cinq autres partenaires, afin de réfléchir à une solution²⁸. Cette étude porte sur la difficulté des ménages à revenus moyens – entre 30 000 \$ et 65 000 \$ – à se loger et à acquérir une propriété à des coûts raisonnables. En effet, une famille doit consacrer un minimum de 20 000 \$ par année pour couvrir tous les coûts liés à l'acquisition d'une maison unifamiliale.

Déjà, en 2004, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation avait effectué une étude sur la faisabilité et la viabilité d'une formule coopérative d'habitation favorisant l'accès à la propriété, dans le cadre d'un projet financé par l'Initiative de développement coopératif (IDC). L'IDC est un programme du gouvernement du Canada conçu pour aider les Canadiens à mettre sur pied des coopératives et à trouver des façons novatrices d'utiliser le modèle des coopératives pour apporter une solution sociale et économique au problème de l'accès à la propriété.

Deux options sont proposées pour aider ces familles à se loger et leur faciliter l'accès à la propriété : la coopérative d'habitation à droits superficiaires et la coopérative d'habitation avec participation des membres à la constitution du capital.

La coopérative à droits superficiaires permet d'acquérir un terrain en établissant le plan d'implantation et le programme architectural, et de céder le droit d'utiliser une superficie du terrain à chacun de ses membres en échange du paiement d'une redevance. Ces derniers acquièrent alors des titres de propriété. La coopérative gère ensuite les espaces communs et les services que les membres lui confient lors des assemblées générales. À l'automne 2006, la FÉCHO a négocié un terrain à Gatineau pour la création d'une coopérative à droits superficiaires écologique et intergénérationnelle dont la mise en œuvre devait débiter en mars 2007. Elle aménagera des habitations à architecture évolutive et alliera les solutions vertes (géothermie, recyclage des eaux de pluie...). Dans ce dossier, un lotisseur a consenti à vendre un terrain à

un coût inférieur au prix du marché. Les initiateurs de la coopérative, en collaboration avec la FÉCHO, en sont à la phase de recherche du financement. L'idée est donc de créer une coopérative avec la participation financière des membres qui, tout en ayant la capacité financière de payer, n'ont pas pour autant de capital disponible au départ. Le fait de s'organiser de façon collective, par le moyen de la formule coopérative, devrait, selon Serge Forget, directeur général de la FÉCHO, « permettre de diminuer les coûts de développement et d'acquisition. Les ressources et les volumes du mouvement coopératif en habitation devraient permettre de diminuer les coûts d'opération ».

Dans les faits, il semblerait qu'au Québec cette formule ait été utilisée seulement par deux autres coopératives. Ces deux coopératives, dont une est située à Rosemère, à proximité de Montréal, et l'autre à Magog, en Estrie, ont été lancées par des personnes qui avaient du capital et des moyens financiers suffisants pour réaliser leur projet sans demander l'aide de l'État.

Pour sa part, la coopérative avec participation des membres à la constitution du capital demande à ses membres, après qu'ils ont participé à la conception architecturale, d'investir une partie du capital nécessaire à la construction sous forme de parts privilégiées. Alliant propriété collective du terrain et propriété individuelle des maisons, cette formule permet aux membres de construire ou d'acheter une résidence sur un terrain appartenant à la coopérative de façon permanente. Ils peuvent louer ensuite leur logement à un coût variant selon la part du capital investie.

Ainsi, la formule coopérative en habitation permet d'offrir une solution au problème d'habitation, en élargissant la gamme de produits et en responsabilisant les résidents.

Ces deux exemples illustrent bien les préoccupations des coopératives liées à la fois à l'accès à la propriété, au développement durable et à la volonté de garder une option en habitation qui soit communautaire et abordable pour des personnes ayant un revenu limité. Des principes communs à ceux du cohabitat. L'implication des pouvoirs publics, que ce soit le gouvernement ou les municipalités, devrait permettre de promouvoir le logement abordable et de contourner les obstacles rencontrés dans la mise en œuvre de projets d'habitat non conventionnel.

28. Selon Innover pour grandir. *L'accès à la propriété par la formule coopérative* par Serge Forget, directeur de la Fédération des coopératives d'habitation de l'Outaouais (www.carleton.ca/cedtap/stories/fecho_f.htm).

6. LES POUVOIRS PUBLICS

6.1. LE RÔLE DE L'ÉTAT

L'historique du cohabitat nous a montré brièvement qu'au Danemark, pays d'où le concept original émerge, l'État s'est impliqué dans son implantation. Il a ainsi permis à ce mouvement de se développer et de se transformer en logement abordable sous la forme de coopératives d'habitation à loyer modique. Il faut dire que le Danemark étant une démocratie sociale, les valeurs s'y rattachant, comme le partage de la richesse, l'accessibilité pour tous au bien-être, le sens du bien commun, sont importantes pour les citoyens. Aux États-Unis, par contre, le type de propriété le plus choisi avec le cohabitat est l'appartement en copropriété, en raison du néolibéralisme économique, qui incite notamment à l'enrichissement personnel et à la possession de biens. Le mouvement du cohabitat s'y implante donc de façon différente; l'esprit communautaire y est bien présent, mais se manifeste autrement. Ces exemples nous montrent qu'une idée progresse et se transforme selon la culture dans laquelle elle évolue et selon les politiques mises en avant par les décideurs. Les critères culturels et politiques sont donc primordiaux et ont une influence déterminante.

Au Québec, qui relève aussi de la démocratie sociale, les valeurs communautaires sont également bien développées. Le mouvement communautaire est structuré et joue un rôle important pour sensibiliser l'État à des questions fondamentales qui préoccupent les citoyens et citoyennes. Les questions concernant l'habitation se discutent entre les intervenants du milieu et les représentants de l'État, particulièrement celles concernant l'habitation communautaire. Ces questions font intervenir, ou ont fait intervenir, des partenariats importants entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Société d'habitation du Québec, les offices municipaux d'habitation et autres institutions. Ceux-ci ont collaboré avec les intervenants du milieu comme les fédérations et la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH), l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) ou encore la Fédération des locataires de HLM du Québec (FLHLMQ).

6.2. L'ENGAGEMENT MUNICIPAL

Les plans d'urbanisme remaniés de la plupart des municipalités semblent préconiser de nouvelles avenues. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme du Québec oblige les municipalités à se doter d'un plan d'aménagement du territoire. Chaque municipalité y définit ses particularités et sa vision du développement et de

l'utilisation du territoire. De plus, les fusions municipales ont forcé les nouvelles municipalités à revoir leur plan d'aménagement.

Dans plusieurs municipalités du Québec, on a tenu des consultations afin de connaître les préoccupations des citoyens et citoyennes et de les considérer dans l'élaboration ou la révision des plans d'urbanisme. Les préoccupations liées à l'environnement et au développement durable ont ainsi été clairement exprimées et prises en considération, notamment dans le plan d'aménagement de la Ville de Montréal. Les préoccupations liées au transport en commun, à la réduction de l'utilisation de la voiture, à l'optimisation de l'utilisation du vélo y sont clairement exprimées. La densification de la construction et la production de logements à proximité des lieux de transport en commun y sont aussi favorisées.

Le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec remplace les anciens plans d'urbanisme pour tenir compte des fusions municipales. Parmi ses lignes directrices, on trouve la protection de l'environnement naturel, le développement et la mise en valeur d'un environnement urbain de qualité, la qualité de vie et le développement d'une économie à la fois diversifiée et respectant les ressources et le potentiel du territoire, autant d'éléments pour mettre en œuvre le développement durable. Certains organismes jouent un rôle important dans l'élaboration de solutions novatrices en matière de développement urbain. À Québec, l'organisme *Vivre en ville* a créé la trousse d'action *Vers des collectivités viables*, conçue comme une boîte à outils novatrice. Cet organisme vise à aider les intervenants dans la mise en œuvre du développement durable à l'échelle des quartiers, des villes et des régions du Québec. Le développement de collectivités viables fait appel aux recommandations de l'Agenda 21. Dans cette optique, l'organisme mentionne qu'il faut être particulièrement attentif à introduire des critères de mobilité, d'accessibilité, de mixité et d'équité qui assurent à chacun une pleine participation à la société et un plein usage du territoire.

La nouvelle ville de Gatineau ne semble pas non plus échapper à ces préoccupations. Le transport en commun y sera développé, les activités seront densifiées autour du réseau de transport, le développement urbain respectera davantage l'écologie locale, entre autres en respectant l'intégrité des corridors de verdure et en protégeant les milieux sensibles.

Ces éléments semblent indiquer que les préoccupations environnementales en matière d'aménagement au Québec font du chemin dans l'esprit des planificateurs urbains. Cependant, malgré cette avancée, des obstacles subsistent. À titre d'exemple, l'organisme Archibio a dû se mobiliser et intervenir pour soutenir un couple



de résidents de Gatineau qui se butait à la Ville qui, pendant la révision de son code du bâtiment, a essayé d'adopter un règlement visant à y interdire la construction de maisons en ballots de paille. Or, cette technique est la plus utilisée au Québec en autoconstruction écologique. À notre connaissance, cette tentative va à l'encontre de la tendance internationale, qui tente au contraire d'intégrer le ballot de paille au code du bâtiment. C'est ce que l'Allemagne a d'ores et déjà fait, tout comme cinq États chez notre voisin du sud. Une des leçons à tirer de cette expérience est l'importance de la sensibilisation des décideurs aux techniques dites « alternatives », pour que les orientations des plans d'urbanisme, mais particulièrement la volonté citoyenne dont ils se veulent le reflet, puissent se concrétiser.

Par contre, une première maison en ballots de paille a vu le jour à Montréal, et, s'il a fallu sept dérogations pour mener à bien le projet de Julia Burke, propriétaire de la maison, mais également architecte et professeure d'architecture à l'Université McGill, aucune de ces dérogations ne concernaient le ballot lui-même. La même chose à Québec, qui a soutenu le projet du Centre de l'environnement, dont l'agrandissement de quatre étages en ballots de paille représentait, par son envergure, une première dans le domaine commercial en milieu urbain québécois.

Par ailleurs, pour satisfaire les ménages qui ont la capacité d'acquérir une propriété, la municipalité de Montréal offre un programme d'aide à l'accession à la propriété²⁹. Créé afin d'assurer la présence de familles en territoire urbain, il entre dans le cadre de la politique d'inclusion de la Ville de Montréal, se couplant, selon le cas, à d'autres programmes. La politique d'inclusion vise à faciliter aux locataires l'acquisition d'une propriété abordable et à susciter la création de nouveaux logements à des prix abordables.

Selon le recensement de 2001, 300 000 ménages locataires ont un revenu faible ou très faible. Ces ménages sont donc ciblés par des programmes de logements sociaux et communautaires, au même titre que les étrangers qui arrivent régulièrement et de plus en plus nombreux sur l'île de Montréal (de 1999 à 2001, 107 000 nouveaux arrivants). « La présence d'une variété de logements répondant aux besoins de citoyens appartenant à diverses catégories de revenu fait partie intégrante d'une approche de développement durable³⁰. »

Cette stratégie politique permet aussi de rapprocher les lieux de résidence des lieux de travail, ce qui contribue à diminuer la congestion routière et ses impacts sur l'environnement.

De plus, la mixité sociale et générationnelle assure la vitalité économique du milieu, étant donné que le lieu de résidence favorise les contacts sociaux et le respect de l'intimité de chacun grâce, notamment, à des dispositifs architecturaux.

Cette préoccupation de la Ville de Montréal reflète les conditions difficiles de l'accès à la propriété, mais aussi le désir de voir les villes devenir des lieux plus conviviaux, où l'on tenterait de régler les différents problèmes qui leur sont liés : l'étalement urbain, la congestion routière et la pollution, la mixité sociale et économique, pour ne nommer que ceux-là, qui étrangement reflètent également les préoccupations des groupes qui veulent développer le cohabitat.

29. L'accès à la propriété, à Montréal, est difficile à cause des prix élevés sur l'île. Ceux qui aspirent à la propriété l'acquièrent généralement en banlieue, où elle est moins coûteuse. Il s'agit d'une perte pour Montréal. Entre 2001 et 2004, on a noté un déficit migratoire par rapport aux autres régions administratives québécoises. Le tissu économique de la ville peut donc s'en ressentir à long terme.

30. Approche *smart growth*. (Chapitre A.3 de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf).

7. PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU COHABITAT AU QUÉBEC DANS UNE APPROCHE ÉCOLOGIQUE

Les valeurs communautaires au Québec font partie intégrante de notre réalité, du moins si on se réfère à la multitude d'organisations existantes. Le mode de vie évolue et la demande pour des formes d'habitation différentes est en émergence. Des citoyennes et des citoyens s'organisent ensemble pour tenter de créer des habitations communautaires, comme les initiateurs de cohabitats, d'écohomeaux, d'écovillages ou de coopératives.

De plus, la majorité de la population se sent concernée par les problèmes environnementaux. Selon un sondage effectué en 2002 par Léger Marketing pour le ministère de l'Environnement du Québec, les Québécois, notamment les gens d'âge médian (25-54 ans), les plus scolarisés, les plus riches et les familles, sont préoccupés par leur environnement. Ils recyclent davantage (74 %), se préoccupent de l'économie de l'eau, utilisent peu de pesticides pour leur pelouse (19 %). En ce qui concerne les moyens de transport, les plus jeunes (14-25 ans) sont plus enclins à utiliser le covoiturage (50 %), alors que les adultes sont favorables à l'instauration de l'inspection obligatoire des systèmes d'échappement (82 %) et d'une mesure visant à limiter l'accès des véhicules aux centres-villes (53 %)³¹.

Les futurs résidents des cohabitats partageront sans aucun doute ces préoccupations. Si la valeur communautaire est une valeur essentielle qui détermine le développement et la réalité d'un tel projet, la valeur liée à l'environnement sera également déterminante. Celle-ci se traduit par des actions concrètes qui favorisent des comportements plus responsables. Par contre, l'idée est fort répandue que construire de façon écologique représente un investissement financier important et que seule une tranche aisée de la population peut se permettre ce type de construction. Il est vrai que le prix à payer pour du matériel « non standard » et des méthodes de construction non conventionnelles peut s'avérer élevé par rapport à celui d'une construction « conventionnelle ». Cependant, certaines stratégies permettront d'économiser de l'argent. Les personnes qui sont prêtes à passer à l'action n'ont pas forcément beaucoup de moyens financiers, l'objectif est donc de trouver les moyens de réaliser des projets abordables.

Le fait d'être un groupe de personnes motivées par un projet joue un rôle primordial. Si tout le monde est déterminé à réaliser le projet le plus écologique possible, il ne manquera ni d'idées ni de main-d'œuvre, non qualifiée certes, mais très désireuse d'apprendre.

Comme nous l'avons vu dans les exemples précédents, être des promoteurs sans but lucratif permet de réaliser des projets à un coût plus accessible. Le groupe de cohabitat devra donc se transformer en promoteur, et le fait d'être plusieurs mettra à sa disposition des compétences diversifiées. Si celles-ci ne suffisent pas, le groupe pourra s'entourer d'autres personnes ou d'organisations qui partagent les mêmes valeurs et qui pourront l'aider à maintenir son objectif d'abordabilité. Les groupes de ressources techniques (GRT) associés à un organisme comme Archibio pourront travailler dans cette optique, ou encore un bureau d'architectes qui pratiquent une architecture socialement responsable et écologique comme L'OEUF.

De plus, le regroupement des propriétaires permettra des économies d'échelle et l'achat groupé de matériaux et de produits. On peut penser qu'il sera plus facile d'amortir les coûts de plusieurs types de technologies en se regroupant. Par exemple, la géothermie peut s'avérer dispendieuse dans un projet unifamilial résidentiel, mais à une échelle plus grande ses coûts peuvent s'amortir plus rapidement.

Enfin, plusieurs types d'accès à la propriété sont possibles. Chacun choisira celui qui lui convient en fonction de ses valeurs propres et des conditions d'application. Le cohabitat peut très bien se faire sous la forme de l'appartement en copropriété. Il peut très bien également être réalisé par un promoteur immobilier. Dans ce sens, le cohabitat permettra d'offrir un nouveau produit sur le marché de l'habitation. Cette offre pourra convenir aux personnes désireuses de vivre de manière plus communautaire et qui ont suffisamment de moyens financiers pour l'envisager. Ces personnes n'auront pas besoin de l'aide de l'État pour réaliser leur projet.

31. www.aqlpa.com/doc/7.2.1k%20-%20sondage.pdf#search=%22sondage%20environnement%20quebec%22.



Plusieurs organismes, dont Archibio, reçoivent des demandes de personnes ou d'organisations qui veulent être aidées dans la réalisation de tels projets. Les coopératives d'habitation sont proactives pour répondre à ce besoin grandissant. Les problèmes environnementaux interpellent les citoyens et citoyennes qui tentent de vivre de façon plus cohérente avec leur prise de conscience et leur niveau de connaissances. Les plans d'aménagement des grandes villes au Québec tentent d'intégrer le développement durable, qui se veut une réponse constructive à ces problèmes. Mais l'accès à la propriété est rendu difficile par la spéculation foncière. Un nombre grandissant de personnes veulent acquérir une propriété, mais n'ont pas la solvabilité nécessaire pour y arriver. Cependant, certains exemples comme celui de Benny Farm à Montréal démontrent qu'il est possible de s'engager et de réussir dans cette voie.

La mise en œuvre d'un projet de cohohabitat est complexe et demande une grande détermination de la part des groupes qui lancent des projets. Cette approche mobilise des acteurs clés autour d'un projet de construction, de rénovation et d'aménagement écologiques, d'autant plus que la création d'un cohohabitat écologique demande la participation d'un nombre important d'intervenants (de l'architecte à l'ingénieur, en passant par l'entrepreneur, les travailleurs, artisans et autres professionnels, et évidemment le groupe de résidents, mais aussi les planificateurs urbains, les personnes responsables de la réglementation et autres). Les organismes du milieu sont déjà structurés et peuvent faciliter la création du cohohabitat. Il faudra cependant élargir le cadre des acteurs pour permettre à de nouveaux intervenants, particulièrement en ce qui concerne l'approche plus écologique du bâtiment, de contribuer à l'élaboration d'un nouveau programme d'habitation communautaire écologique avec accès à la propriété. Les pouvoirs publics sont interpellés à ce sujet, pour permettre à des ménages d'accéder à la propriété écologique abordable.

Dans le milieu de la construction, la formule de la conception intégrée gagne en popularité, particulièrement pour la mise en œuvre des projets plus écologiques. La force de cette démarche réside dans le fait que les intervenants se regroupent dès le début, contrairement à la conception traditionnelle. Ainsi les ingénieurs-conseils, l'architecte, l'entrepreneur général, un ou des représentants des usagers, des consultants se trouvent à collaborer d'emblée. Cela permet de proposer des solutions plus intéressantes et plus créatives. La démarche LEED recommande d'ailleurs cette manière de faire. Cela s'inscrit également en lien direct avec le développement durable, qui préconise un travail multidisciplinaire propre à apporter des solutions concrètes et novatrices en permettant de bénéficier de l'expertise de chacun tout en s'assurant de répondre aux besoins de tous.

Par contre, il nous semble que l'enjeu est de rendre la propriété accessible aux personnes à revenu faible et moyen qui, d'un côté, se classent difficilement dans les programmes existants et, de l'autre, n'ont pas les moyens objectifs d'accéder à la propriété. Dans ce cas, il nous semble que la solution passe par une mobilisation des acteurs du milieu. Les éléments existants sont réunis, il faudra donc explorer de manière plus approfondie les axes de développement que ce mouvement propose.

Des expérimentations ont été effectuées, comme le montrent les exemples cités tout au long de ce rapport. Cependant, chacune procède de l'initiative d'organismes et d'individus déterminés. Une politique nationale et des programmes pour la mettre en pratique sont nécessaires pour réaliser des avancées importantes dans le logement durable et abordable. Si, de plus, le cohohabitat, et plus globalement les écocollectivités, peuvent permettre de limiter la spéculation, il ne faut pas en douter, les intervenants y trouveront un outil précieux pour le développement de collectivités viables.

Dans ce sens, et pour ramener le cohohabitat à la notion d'habitation communautaire telle qu'elle s'est développée au Québec, la responsabilité et l'engagement de l'État nous semblent être indispensables. Fondamentalement, l'habitation communautaire reconnaît le droit à tous et à toutes à un logement décent à un coût raisonnable. Or, si le cohohabitat peut permettre l'accès à la propriété à une portion importante de personnes n'ayant pas suffisamment de revenus pour acheter une propriété ou en ayant trop pour être considérés comme à faible revenu, il sera nécessaire de créer un nouveau programme. Dans ce sens, le milieu coopératif offre des solutions intéressantes, car il permet l'accès à la propriété par l'entremise de la coopérative; les pouvoirs publics, dont la Société d'habitation du Québec, devront, avec les acteurs du milieu, davantage explorer cette formule pour en faciliter le développement et le financement. Nous espérons que cela permettra aux générations futures de vivre dans un monde plus harmonieux, plus juste et plus durable.

BIBLIOGRAPHIE

- AHRENTZEN, Sherry (1991). *New households, new housing*, 2^e édition, New York, Van Nostrand Reinhold, 343 p.
- AUCLAIR, Sylvain, et Jean-Guy VAILLANCOURT (1992). « Le développement durable : du concept à l'application », dans José A. PRADES, Robert TESSIER et Jean-Guy VAILLANCOURT. *Gestion de l'environnement, éthique et société*, Montréal, Fides, p. 251-281.
- ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC et COMITÉ SECTORIEL DE MAIN-D'ŒUVRE — ÉCONOMIE SOCIALE ET ACTION COMMUNAUTAIRE (2002). *Manuel de développement communautaire. Intro I : Univers du logement communautaire*, [En ligne]. [<http://www.agrtq.qc.ca/uploads/files//Introl.pdf>] (Page consultée le 25 septembre 2007).
- BADER, Eleanor J. (1999). « Cohousing: Collective Living for the 90's », *Dollars and Sense, the Magazine of Economic Justice*, n° 221, [En ligne]. [<http://www.dollarsandsense.org/archives/1999/0199bader.html>] (Page consultée le 24 septembre 2007).
- BARONNET, Patrick (2001). *De la maison autonome à l'économie solidaire*, Moisson-la-Rivière, La maison autonome, 160 p.
- BERGERON, Michel (1989). *Maisons originales autoconstruites du Québec*, Mandeville, L'Oiseau Moqueur, 168 p.
- BOONSTRA, Chiel, Ronald ROVERS et Susanne PAUWELS (Eds.) (2000). *International Conference Sustainable Building 2000. Proceedings. 22-25 october 2000, Maastricht*, AJ Best, Aeneas, Technical Publishers, 757 p.
- BOUTARD, Arnel (2002). « Les RVE, la boîte à outils de l'action environnementale », dans Lucie SAUVÉ, Isabel ORELLANA et Michèle SATO. *Sujets choisis en éducation relative à l'environnement, d'une Amérique à l'autre. Tome I*, Montréal, Les publications ERE-UQAM, p. 175-178.
- BOUTARD, Arnel, et Arthur ANDERSEN (1995). *PME/PMI : Intégrer l'environnement dans votre gestion*, Paris, Économica, 224 p.
- CANADIAN COHOUSING NETWORK (2006). *Cohousing. The Newsletter for Cohousing in Canada*, vol. 14, n° 1, [En ligne]. [<http://www.cohousing.ca/newsletter/spring2006.pdf>] (Page consultée le 24 septembre 2007).
- CAUWEL, Arnault (1997). *L'architecture de paille*, Lille, École d'architecture de Lille et des régions du Nord, 175 p.
- CHAUVEAU, Loïc (2002). « Les arbres prennent la relève du pétrole », *Sciences & Vie*, n° 1013, p. 118-121.
- COLE, Raymond J., D. L. ROUSSEAU et I. G. THEAKER (1993). *Building Environmental Performance Assessment Criteria (BEPAC)*, Vancouver, The BEPAC Foundation, 40 p.
- COLE, Raymond, et Anne AUGER (1996). *Guide de l'architecte pour la conception d'immeubles de bureaux en fonction du développement durable*, Ottawa, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada. Accessible en ligne à l'adresse http://www.tpsgc.gc.ca/biensimmobiliers/files/pubs_ea161-f.pdf (Page consultée le 24 septembre 2007).
- COLLABORATIVE HOUSING SOCIETY (1994). *Planning for Cohousing: Cohousing and the Municipal Planning Process*, Toronto, Collaborative Housing Society.
- COOPER-MARCUS, Clare, et Kim DOVEY (1991). « Cohousing, an option for the 1990s », *Progressive Architecture*, p. 112-113.
- CÔTÉ, Monique (1996). *Cohousing, bofaellskaber, kollektivhus, habitation communautaire : Se loger en commun, entre la maison saine et la ville verte*, Montréal, Université du Québec à Montréal, [En ligne]. [<http://www.er.uqam.ca/nobel/k17764/cohousing.html>] (Page consultée le 25 septembre 2007).
- DUGDALE, Karen (2006). « Communal Living comes back into fashion in new flats », *The Observer*, [En ligne]. [<http://observer.guardian.co.uk/cash/story/0,,1853925,00.html>] (Page consultée le 24 septembre 2007).
- EDMINSTER, Ann V. (1995). *Investigation of Environmental Impacts: Straw Bale Construction*, Mémoire de maîtrise, Berkeley, Université de Berkeley, 127 p.
- FORGET, Serge (2004). « Innover pour grandir. L'accès à la propriété par la formule coopérative », *Histoires communautaires*, PATDEC, [En ligne]. [http://www.carleton.ca/cedtap/stories/fecho_f.htm] (Page consultée le 25 septembre 2007).
- FROMM, Dorit (1993). « Collaborative Communities », *Progressive Architecture*, p. 92-97.
- (1991). *Collaborative Communities: Cohousing, Central Living, and other New Forms of Housing with Shared Facilities*, New York, Van Nostrand Reinhold, 256 p.
- GAREAU, Alain (1999). *La gestion environnementale à l'échelle du bâtiment : le cas d'un aréna*, Mémoire de maîtrise, Montréal, Université du Québec à Montréal, 125 p.
- GRAVENOR, Colin A. (1998). *La gestion environnementale d'un bâtiment administratif*, Rapport de recherche, Montréal, Université du Québec à Montréal, 63 p.
- HOWARD, Ebenezer (1902) [1898]. *Garden Cities of tomorrow*, London, Swan Sonnenschein, 167 p.



- HYGEIA CONSULTING SERVICES et REIC LTD. (1995). *Valeurs en évolution dans des collectivités en évolution : guide des collectivités saines et durables*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 116 p.
- KUR, Friedrich (1998). *L'habitat écologique : quels matériaux choisir?*, Mens, Terre vivante, 192 p.
- L'HEUREUX, Marie-Alice (1993). *The ideology of gender and community: housing the woman-led family*, Mémoire de maîtrise en architecture, Montréal, Université McGill, 119 p.
- LACINSKI, Paul, et Michel BERGERON (2000). *Serious Straw Bale: A Home Construction Guide for All Climates*, White River Jct (Vermont), Chelsea Green Publishing Company, 371 p.
- LE CHAPELIER, Pierre (1979). *La Bio-Construction : énergies et techniques douces pour biohabiter et bio-vivre. Tome 1*, Thèse de doctorat, Paris, Université de la Sorbonne, 154 p.
- LEAFE CHRISTIAN, Diana (2006). *Vivre autrement : écovillages, communautés intentionnelles et cohabitats*, Montréal, Écosociété, 445 p. (Guides pratiques).
- McCAMANT, Kathryn, et Charles DURRETT (1988). *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Berkeley, Ten Speed Press, 208 p.
- MELTZER, Graham (2005). *Sustainable community: learning from the cohousing model*, Victoria, Trafford Publishing, 179 p.
- MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS ET DES SERVICES GOUVERNEMENTAUX DU CANADA (2000). *Guide pour une construction et une rénovation respectueuses de l'environnement*, 2^e édition, Ottawa, Gouvernement du Canada, 184 p. Aussi accessible en ligne à l'adresse http://www.tpsgc.gc.ca/biensimmobiliers/files/pubs_ea141-f.pdf (Page consultée le 25 septembre 2007).
- MONGEAU, Serge (1998). *La simplicité volontaire, plus que jamais...*, Montréal, Écosociété, 264 p.
- MOREL, Pascal (2002). *La maison en ballots de paille : une réponse à la conservation de l'environnement*, Mémoire de maîtrise, Montréal, Université du Québec à Montréal, 127 p. Aussi accessible en ligne à l'adresse http://www.archibio.qc.ca/doc_travail/maitrise.pdf (Page consultée le 26 septembre 2007).
- ORSZAGH, Joseph (2000). *Introduction à la gestion écologique de l'eau dans la maison*, 2^e édition, Belgique, Enviroways P&I, 70 p.
- PEARSON, David (1992). *Vivre au naturel, la maison écologique*, Paris, Flammarion, 287 p.
- PERRIER, Yves (2002). « Un bassin de roseaux pour épurer vos eaux usées », *La Presse* (Montréal), 16 février, p. J8.
- (2002). « L'inspection des maisons Novoclimat », *La Presse* (Montréal), 6 avril, p. J5.
- ROSENBERG, Marshall B. (2005). *Les mots sont des fenêtres (ou bien ce sont des murs) : Introduction à la communication non violente*, 2^e édition, Paris, La Découverte, 259 p.
- SANDELIN, Rob (1995). *The cohousing resource guide 1995: travelling the maze of people and processes to create a cohousing community*, Snohomish, [s.n.], 59 p.
- SAUVÉ, Lucie (dir.) (1999). *Éducation relative à l'environnement. Regards – Recherches – Réflexions. Volume 1*, Montréal, Université du Québec à Montréal, 272 p.
- (1987). *La physique de l'environnement*, Mémoire de maîtrise, Montréal, Université du Québec à Montréal.
- SCHMITZ-GÜNTHER, Thomas (dir.) (1999). *Éco-logis, la maison à vivre*, Hagen, Könemann, 478 p.
- SCHOENAUER, Norbert (1994). *Cities, Suburbs, Dwellings in the postwar era*, Montréal, School of Architecture, McGill University, 209 p.
- SCOTTHANSON, Chris, et Kelly SCOTTHANSON (2005). *The Cohousing Handbook: Building a Place for Community*, édition révisée, Gabriola Island, New Society Publishers, 304 p.
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (1993). *La construction et l'environnement. Comment les constructeurs et les rénovateurs d'habitations peuvent contribuer à bâtir un environnement écologique*, Ottawa, La Société.
- SWENTZELL STEEN, Athéna, Bill STEEN et David BAINBRIDGE (1994). *The Straw Bale House*, White River Jct (Vermont), Chelsea Green Publishing Company, 297 p.
- TREMBLAY, Julie-Anne (2002). *Manuel de l'éco-logis*, Montréal, GRED/SODECM, 62 p.
- VAN GELDER, Sarah (1993). « Winslow Cohousing: A self-portrait », *In Context*, n° 35, p. 39-42.
- WACKERNAGEL, Mathis, et William REES (1999). *Notre empreinte écologique : Comment réduire les conséquences de l'activité humaine sur la Terre*, Montréal, Écosociété, 211 p.

ANNEXES

ANNEXE I : LES ÉTAPES DE RÉALISATION D'UN PROJET DE COHABITAT ET COMPOSITION SUGGÉRÉE DE L'ÉQUIPE DE TRAVAIL	43
ANNEXE II : DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS DU PROJET DE QUAYSIDE VILLAGE (BC)	45
ANNEXE III : PROGRAMMES D'AIDE ET DE FINANCEMENT EN HABITAT (QUÉBEC)	46
ANNEXE IV : ADRESSES UTILES	49
ANNEXE V : GRILLE D'ANALYSE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET EXEMPLES D'APPLICATION	52



ANNEXE I : LES ÉTAPES DE RÉALISATION D'UN PROJET DE COHABITAT ET COMPOSITION SUGGÉRÉE DE L'ÉQUIPE DE TRAVAIL

PRINCIPALES ÉTAPES D'UN PROJET DE COHABITAT

SUR LE PLAN DU TRAVAIL DE GROUPE	<ul style="list-style-type: none"> - Créer le noyau de base; - Définir la vision commune (philosophie, orientation et grandes lignes); - Développer le réseau et le partenariat; - Définir et s'approprier des outils de communication; - Faire les démarches administratives; - Développer un plan de marketing; - Organiser la visite du chantier; - Participer au processus d'aménagement.
SUR LE PLAN LÉGAL	<ul style="list-style-type: none"> - Déterminer la structure du groupe (coopérative, association...); - Choisir un avocat et/ou un notaire; - Rédiger des contrats avec les professionnels : architecte, constructeur, autres.
ACQUISITION DU TERRAIN OU D'UN BÂTIMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Analyser la faisabilité; - Rechercher un terrain; - Faire l'offre d'achat.
FINANCEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Rédiger un pro forma; - Choisir une banque; - Arranger les emprunts individuels; - Mettre en commun les fonds.
DESIGN	<ul style="list-style-type: none"> - Planifier la réalisation du projet; - Analyser le site; - Conceptualiser; - Faire l'étude de coût; - Créer les documents pour la demande de permis de construction.
AUTORISATIONS GOUVERNEMENTALES	<ul style="list-style-type: none"> - Obtenir l'autorisation d'exploitation du terrain; - Vérifier la conformité au plan d'urbanisme; - Obtenir l'autorisation de construire.
CONSTRUCTION	<ul style="list-style-type: none"> - Fixer le début de la construction; - Suivre l'échéancier; - Faire le suivi du chantier; - Rédiger le contrat de vente.

CONSEIL ET EXPERTISE DANS L'ÉLABORATION ET LA RÉALISATION D'UN PROJET DE COHABITAT

Notaire	Pour tout ce qui concerne l'aspect juridique, la négociation des contrats, le titre de propriété.
Conseiller en hypothèque	Pour la demande de prêt.
Conseiller financier	Pour déterminer la valeur du projet et de chaque logement aux taux de vente en vigueur par rapport à des projets comparables. Il estime le coût et la rentabilité du projet afin d'assurer à la banque une sécurité financière lors de la négociation du prêt.
Coordonnateur de projet	Désigné à l'interne, il assure la bonne réalisation du projet.
Architecte	Pour les plans et le suivi du chantier.
Ingénieur	Pour la mécanique du bâtiment, la structure, etc.
Architecte paysagiste	Pour concevoir les plans et s'assurer de l'esthétisme de l'aménagement paysager.
Arpenteur-géomètre	Pour délimiter le site de construction.
Entrepreneur général	Pour la mise en œuvre du projet.
Écodesigner	Pour s'assurer que le projet suivra les principes directeurs de la construction ou de la rénovation écologiques.
Promoteur	Si nécessaire, pour choisir les moyens les plus adéquats pour la réalisation du projet.



ANNEXE II : DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS DU PROJET DE QUAYSIDE VILLAGE (BC)

DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS (EN 1997)	MONTANTS (\$)
Terrain	1 120 000
Construction	1 474 511
Honoraires professionnels	203 750
Frais de gestion	147 000
Charges municipales	40 425
Frais d'intérêts	267 247
Mise en marché	7 166
Assurances	7 350
Ameublement de la maison communautaire	45 938
Impôt foncier	7 350
Droits de mutation	19 400
Divers	7 350
Dépenses imprévues	152 513
Total	3 500 000

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/amablo/idloab/urcodh/sthaco/sthaco_005.cfm.

ANNEXE III : PROGRAMMES D'AIDE ET DE FINANCEMENT EN HABITAT (QUÉBEC)

1) PROGRAMMES DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

La Société d'habitation du Québec propose différents programmes pour la création d'habitations communautaires pour les familles et personnes ayant des revenus faibles ou modestes et favoriser l'esprit communautaire.

ACCÈSLOGIS QUÉBEC

Programme d'aide financière qui encourage le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées, AccèsLogis Québec favorise la création de logements sociaux et communautaires pour des ménages à revenu faible ou modeste.

Ce programme s'adresse aux coopératives d'habitation, aux offices d'habitation et aux organismes ou sociétés acheteuses sans but lucratif désirant créer des logements sociaux et communautaires.

Le projet doit inclure l'acquisition d'un terrain, la construction, la rénovation ou la transformation de bâtiments.

LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC

Logement abordable Québec est un programme qui favorise la création de logements abordables destinés aux ménages à revenu faible ou modeste. Trois volets sont proposés pour répondre aux publics cibles :

- Le volet privé s'adresse aux promoteurs privés. Il assure une aide financière forfaitaire établie selon l'emplacement et le type des logements pour la construction d'habitations destinées aux ménages à revenu moyen et aux personnes âgées dans les municipalités où le taux d'occupation des logements locatifs est inférieur à 3 %.
- Le volet social et communautaire s'adresse aux coopératives, offices d'habitation, organismes et sociétés acheteuses sans but lucratif. Il permet de réaliser des projets d'habitation communautaire et sociale. Quatre conditions sont à respecter : les

travaux doivent respecter les normes appliquées; ils doivent être faits par un entrepreneur possédant une licence de la Régie du bâtiment du Québec; le prix des logements doit être situé entre 350 \$ et 500 \$, et les hausses de loyer ne peuvent dépasser un plafond fixé par la Société d'habitation du Québec, et ce, pendant quinze ans.

- Le volet Kativik est destiné aux ménages de la région de Kativik (Nord québécois).

RÉNOVATION QUÉBEC

Rénovation Québec est un programme-cadre de revitalisation urbaine favorisant la création de logements et l'accession à la propriété. Il permet l'amélioration de la qualité de vie des habitants dans les secteurs résidentiels dégradés. Il comprend plus précisément six volets :

- la rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu;
- les interventions sur l'habitation (rénovation, construction, recyclage, adaptation de domicile, accession à la propriété);
- la mise en valeur du secteur;
- les interventions sur les biens municipaux;
- la conservation du patrimoine bâti;
- les maisons lézardées.

Les municipalités sont responsables de leur application. Pour une bonne application du programme, elles doivent respecter trois conditions dans le choix des secteurs : ils sont situés sur une partie restreinte de leur territoire; ils comprennent une part importante de logements ayant besoin de rénovations; ils nécessitent une intervention publique pour améliorer la vocation résidentielle.

Le gouvernement du Québec et la municipalité se partagent le coût de la subvention allouée au propriétaire.



2) PROGRAMME NOVOCLIMAT LOGEMENTS

Sachant que les coûts en énergie peuvent être élevés, un programme complémentaire d'aide financière a été mis en place. Élaboré en 1999 par l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec, le concept d'habitation performante Novoclimat est à la base de ce programme qui permet de fournir une compensation de ces dépenses supplémentaires qui freinent l'acquisition de logements. Tout d'abord réservé à la construction de maisons unifamiliales, Novoclimat est désormais offert pour les immeubles d'appartements de sept étages et moins.

L'avantage financier de ce programme repose sur les économies d'énergie jumelées aux subventions offertes aux promoteurs immobiliers par Hydro-Québec et le Fonds en efficacité énergétique de Gaz Métro. Ces subventions permettent de réduire l'incidence des surcoûts de construction par logement privé ou appartement en copropriété³².

Les économies d'énergie récurrentes contribuent à rentabiliser cet investissement initial et l'appui financier des principaux distributeurs d'énergie permet de réduire la période de retour sur l'investissement.

Un immeuble d'appartements certifié Novoclimat offre un espace de vie plus sain à ses occupants :

- réduction des risques liés à la condensation et aux excès d'humidité;
- isolation supérieure;
- meilleure étanchéité;
- amélioration de la qualité de l'air par la présence d'un ventilateur à récupération de chaleur.

Ce programme s'adresse aux clients résidentiels d'Hydro-Québec et à ceux des réseaux municipaux pour les maisons unifamiliales, chauffées à l'électricité ou biénergie. Pour y avoir droit, il faut au préalable obtenir la cote ÉnerGuide pour les maisons, déterminée par l'évaluation énergétique de l'habitation. Cette évaluation est faite par un agent reconnu par l'Office de l'efficacité énergétique de Ressources naturelles Canada.

Par la suite, des travaux doivent être faits. Puis, en se basant sur le rapport d'évaluation, ces derniers sont évalués pour faire monter la cote. La différence entre les deux cotes détermine le montant de la subvention à laquelle le propriétaire a droit, montant qu'Hydro-Québec s'engage à doubler.

3) PROGRAMMES DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

FINANCEMENT POUR LA PRÉPARATION DE PROJETS (FPP)

Le Programme de financement pour la préparation de projets offre des prêts sans intérêt, remboursables, pour faciliter la création de logements abordables. Ils peuvent intervenir dans les essais de capacité portante du sol, les évaluations environnementales de l'emplacement, les plans et devis, les honoraires professionnels, les estimations des coûts, le plan de gestion, l'option d'achat, les permis d'aménagement, les documents contractuels et les droits de demande.

Les prêts peuvent aller jusqu'à 100 000 \$ pour les demandeurs (organisme sans but lucratif, coopérative d'habitation, entrepreneur privé ou tout proposant capable de soumettre un projet viable de logements abordables).

Ils servent à élaborer des propositions de logements qui augmenteront le parc de logements abordables.

Pour obtenir un prêt, il faut respecter plusieurs critères :

- l'ensemble doit avoir cinq logements minimum;
- le prix de vente des logements pour propriétaire-occupant doit être inférieur à la valeur du marché pour des logements semblables;
- la majorité des logements d'un ensemble locatif doit se situer sous les niveaux 1 ou 2 du plafond des loyers en conformité avec les normes déterminées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour des logements semblables par le type, la taille et le nombre de chambres dans le marché en cause;
- les logements, qu'ils soient locatifs ou de propriétaire-occupant, doivent être de taille et de conception modestes;
- le projet d'ensemble de logements doit correspondre à un besoin attesté;
- une analyse initiale de viabilité doit montrer comment les logements seront produits pour correspondre à la définition de l'abordabilité de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le prêt est remboursable si le projet se concrétise, à même le financement d'immobilisation, par le premier versement du prêt hypothécaire. Il n'est alors qu'une avance sur les coûts

32. L'application des mesures d'efficacité énergétique du programme Novoclimat devrait faire augmenter les coûts de construction d'environ 3 % comparativement à une habitation conventionnelle. Toutefois, les économies d'énergie mensuelles compensent largement (www.aee.gouv.qc.ca/habitation/novoclimat/info/economies/economies.jsp).

d'immobilisation. La Société canadienne d'hypothèques et de logement ne fait pas payer d'intérêt sur les prêts FPP.

Si les proposant réussissent à produire des logements, mais que les loyers ou les prix de vente sont trop élevés pour qu'ils soient abordables au sens où l'entend la Société canadienne d'hypothèques et de logement, alors le plein montant du prêt FPP est remboursable, sans intérêt. Sinon, il n'est pas obligatoire de rembourser l'intégralité du prêt si l'ensemble de logements respecte l'un des critères suivants d'abordabilité :

- ensemble dont la majorité des loyers des logements locatifs sont de niveau 1 ou dont le prix de vente est inférieur au prix du marché : remboursement de 80 % du prêt, 20 % de remise;
- ensemble dont la majorité des loyers des logements locatifs sont de niveau 2 : remboursement de 65 % du prêt, remise de 35 %.

PROGRAMME DE FINANCEMENT INITIAL

Le Programme de financement initial offre une aide financière aux proposant (organisme sans but lucratif, coopérative d'habitation, entrepreneur privé ou groupe de personnes qui n'a pas l'intention de se constituer en société) qui en sont aux premières étapes de leur projet de logement abordable.

Que ce soit pour des logements locatifs modestes ou pour produire un ensemble de logements modestes pour propriétaires-occupants dont les prix d'achat seront inférieurs à ceux du marché, le financement initial peut servir à payer un certain nombre d'activités :

- études de marché;
- préparation d'un plan d'affaires;
- examen des sources ou des options de financement;
- évaluation des options d'acquisition;
- analyse préliminaire de la viabilité financière;
- évaluation environnementale du site;
- conception préliminaire du projet d'ensemble de logements (nouvelle construction, rénovation ou conversion).

En tenant compte de la nature du projet, le montant maximal peut atteindre 20 000 \$, mais il existe différentes formes de prêt : un montant pouvant atteindre 10 000 \$ est consenti sous forme de subvention, sans remboursement exigé, et un montant supplémentaire, jusqu'à concurrence de 10 000 \$, peut être offert sous forme de prêt sans intérêt, remboursable si la proposition se concrétise. Si la proposition n'aboutit pas à la production de logements, la partie remboursable du financement initial pourra faire l'objet d'une remise par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.



ANNEXE IV : ADRESSES UTILES

FORMES JURIDIQUES D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ	
Logements en copropriété – guide de l'acheteur	www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/sapr/co/2003/upload/Logements-en-copropriete-Guide-de-l-acheteur.pdf www.conseildelacopropriete.com/information_juridique.htm
Propriété divisée et indivise	www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/di-080.pdf www.formulaire.gouv.qc.ca/cgi/affiche_doc.cgi?dossier=2315&table=0 www.cdnq.org/fr/infosJuridiques/depliants/laCopropriete.html
Coopérative d'habitation	www.cooperativehabitation.coop/ www.fhcc.coop/fra/chf/about_1.htm
Coopérative et organisme d'habitation sans but lucratif	www.agrtq.qc.ca/site_dynamic/Habitation_communautaire/Cooperatives_et_OSBL_/index.php http://www.mdeie.gouv.qc.ca/mdercontent/000021780000/upload/publications/pdf/Entreprises/secteurs_industriels/profils_industriels/PortraitHabitation.pdf
Organisme d'habitation sans but lucratif	www.rqoh.com/index2.php?section=rqoh&item=accueil www.legal-info-legale.nb.ca/fshowpub.asp?id=14&langid=2
Fiducie foncière communautaire	www.laplumedefeu.com/encyclopedie/Aube05-fiduccie.htm
Organisme de bienfaisance	www.qc.ec.gc.ca/faune/pde-egp/beneficiaire_f.asp
Institutions	http://www.schl.ca/fr/co/aclo/index.cfm
INFORMATIONS SUR LE COHABITAT DANS CERTAINS PAYS DU MONDE	
The Cohousing Network Web Site (site américain du réseau de cohabitat)	www.cohousing.org
INFORMATION SUR LE COHABITAT AU CANADA	
The Canadian Cohousing Network (CCN) Projets au Canada	www.cohousing.ca www.cohousing.ca/cdn_projects.html
Eliopoli, projet d'écovillage en Nouvelle-Écosse	www.eliopoli.org
INFORMATIONS SUR LE COHABITAT AU QUÉBEC	
Cohabitat Québec	www.cohabitat.ca ; Michel Desgagnés, mdegagn@yahoo.ca
Réseau des ÉcoHameaux et ÉcoVillages du Québec	Lucie Lemelin : 514 388-9099
Aube	www.laplumedefeu.com/archive/index14.htm ; Philippe Laramé : 514 270-2170
INFORMATION SUR LE COHABITAT À MONTRÉAL	
Archibio	www.archibio.qc.ca ; Pascal Morel : 514 985-5734, pascalmorel@archibio.qc.ca
Écohabitation : Proposition pour la création d'une copropriété écologique et sociale dans un ancien bâtiment industriel	www.ecohabitation.com ; Emmanuel Blain Cosgrove : 514 985-0004; admin@ecohabitation.com
La Maison du 21 ^e siècle	www.21esiecle.qc.ca/ ; André Fauteux : 450 288-1555, afauteux@securnet.net
Collectif Jardins de liberté/Freedom Gardens	http://groups.yahoo.com/group/FreedomGardens

ORGANISMES PRIVÉS ET PUBLICS

Société d'habitation du Québec (SHQ) (programmes Logement abordable, AccèsLogis, Rénovation Québec)	www.habitation.gouv.qc.ca (www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/logement_abordable.html ; www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/acceslogis.html ; www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/renovation_quebec.html)
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) Les cinq composantes essentielles de la maison saine	www.cmhc-schl.gc.ca (www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/deco/deco_005.cfm ; www.schl.ca/fr/prin/deco/upload/eng_fra.pdf) www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/masadedu/masa/cicomasa/cicomasa_001.cfm
Ville de Montréal Stratégie d'inclusion	http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=65,38111&_dad=portal&_schema=PORTAL http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf
Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec	www.ville.quebec.qc.ca/fr/organisation/pdad.shtml
Programme Abordabilité et choix toujours (ACT)	www.communautesviables.ca/fr/Programs/ACT
Équiterre	www.equiterre.org/index.php
TerraVie	www.terravie.org
Greenbuilding Information Council (association canadienne sans but lucratif de promotion de la construction écologique)	www.greenbuilding.ca
L'OEUF (Office de l'éclectisme urbain et fonctionnel)	www.loeuf.com/fr/index.php
Réaménagement Benny Farm	www.bennyfarm.org
Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC)	www.clc.ca
Fédération canadienne des municipalités (FCM)	www.fcm.ca/french/gmf_f/gmf-f.html
Centre culture et environnement Frédéric Back	www.atquebec.org/ici.htm
Association québécoise de lutte contre la pollution atmosphérique	www.aqlpa.com/doc/7.2.1k%20-%20sondage.pdf#search=%22sondage%20environnement%20qu%C3%A9bec%22
Agenda 21 : un engagement pour le développement durable	www.agora21.org/rio92/A21_html/A21_1.html
Allergy and Environmental Health Association of Quebec (AEHA)	www.aeha-quebec.ca
Commission canadienne des droits de la personne (CCDP)	www.chrc-ccdp.ca/research_program_recherche/page3-fr.asp
Loi sur l'aménagement et l'urbanisme	www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/A_19_1/A_19_1.html


ORGANISMES PRIVÉS ET PUBLICS (SUITE)

Regroupement québécois pour le développement urbain, rural et villageois viable	www.vivreenville.org
United States Green Building Council (USGBC) – programme LEED	www.usgbc.org/LEED
Conseil du bâtiment durable	www.cagbc.org
Éco-Réno – La récupération du patrimoine architectural	www.ecoreno.com/index2.html
Les artisans du rebut global	www.citadins.tv/index.htm
Recyc-Québec – Répertoire québécois des récupérateurs, recycleurs et valorisateurs	www.recyc-quebec.gouv.qc.ca/client/fr/repertoires/rep-recuperateurs.asp
Agence de l'efficacité énergétique Programme Novoclimat	www.aee.gouv.qc.ca www.aee.gouv.qc.ca/habitations/novoclimat/info/
Commission de coopération environnementale (CEC) – Les substances toxiques et la santé des enfants en Amérique du Nord	www.cec.org/files/PDF/POLLUTANTS/CHE_Toxics_fr.pdf
Coop La Maison verte	www.cooplamaisonverte.com/fr/index.html
Centre de l'environnement	www.centreenvironnement.org

ANNEXE V : GRILLE D'ANALYSE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET EXEMPLES D'APPLICATION

THÈME 1 – CONSERVATION DE L'ÉNERGIE

Réduction de la consommation électrique

Chauffe-eau à haute efficacité réduisant la consommation de combustible

Enveloppe thermique : isolation supérieure dans les murs et dans le vide sous le toit pour réduire les coûts de chauffage et de climatisation

Utilisation de matériaux qui favorisent la masse thermique

Chauffage par radiation

Portes et fenêtres à haut rendement

Éclairage à haute efficacité comme les fluorescents compacts

Maximisation de l'énergie solaire

Grandes fenêtres au sud pour bénéficier des gains solaires et réduire les coûts de chauffage et d'éclairage

Peu de fenêtres au nord pour conserver la chaleur à l'intérieur

Utilisation d'appareils à économie d'énergie :

- Tout système réduisant la consommation d'énergie (ex. : chauffe-eau alimenté par le système de chauffage)
- Appareils favorisant la récupération de l'énergie sortante (eau et air)

Utilisation d'énergies vertes et renouvelables (éolienne, solaire, géothermie, biomasse, etc.) :

- Réduction de l'utilisation d'appareils (miser sur le changement d'habitudes comme étendre le linge sur la corde ou laver la vaisselle à la main)
- Utilisation de matériaux de construction dont la fabrication demande une utilisation moindre d'énergie (le bois de construction brut, la paille, etc.)
- Contrôle de la pollution électromagnétique
- Attention particulière aux effets négatifs des champs électriques : câblage des fils, mise à la terre

THÈME 2 – CONSERVATION DE L'EAU

Réduction de la consommation d'eau

Toilettes et appareils de plomberie à débit réduit pour économiser l'eau

Utilisation de toilettes à compost pour éliminer l'utilisation de l'eau

Système de récupération des eaux usées et/ou de l'eau de pluie pour les usages où l'eau potable n'est pas nécessaire : les toilettes, l'arrosage des plantes

Traitement des eaux usées

Comportement responsable dans l'utilisation de l'eau (ex. : prendre une douche rapide plutôt qu'un bain)

THÈME 3 – CONSERVATION DES RESSOURCES

Réduction de la consommation des ressources

Usage efficace des matériaux pour réduire les déchets de construction

Usage important de matériaux de construction recyclés

Conception permettant le recyclage des matériaux

Utilisation d'arbres à croissance rapide tels que l'épinette, le mélèze, etc.

Emploi de matériaux produits dans la région pour soutenir l'économie locale et/ou minimiser le transport et la production des gaz à effet de serre

Usage de matériaux faciles à entretenir et durables

Conception flexible du bâtiment permettant d'anticiper les besoins changeants des résidents

Utilisation de bois provenant de la foresterie durable, certifié ou non



ANNEXE V : GRILLE D'ANALYSE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET EXEMPLES D'APPLICATION (SUITE)

THÈME 4 – GESTION DES REJETS

Réduction des déchets de construction et d'habitation

Recyclage des vieux matériaux de construction

Gestion sécuritaire des déchets toxiques

Aire de recyclage dans le bâtiment

Composteur à l'extérieur

THÈME 5 – CONSERVATION DU SITE ET RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Conservation du patrimoine bâti

Conservation des éléments pouvant être recyclés sur le site

Réutilisation des ressources sur le site

Intégration du bâtiment à l'environnement immédiat

Réduction de la pollution lumineuse

Densification de la construction

Réduction de l'effet îlot de chaleur en implantant des surfaces végétales, comme des murs végétalisés, des toitures végétales, de la végétation autour des bâtiments, en utilisant des matériaux réfléchissant la chaleur

Possibilités de transport collectif et non polluant à proximité : autobus, métro, piste cyclable, covoiturage

Intégration harmonieuse sur le site d'implantation en perturbant celui-ci le moins possible

THÈME 6 – AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE

Stratégie de ventilation : naturelle et/ou mécanique

Matériaux et revêtements durables demandant peu d'entretien et moins toxiques, pour assurer la santé des occupants

Produits d'isolation sans ou à faible émission de COV

Peinture à faible émission pour réduire les vapeurs, peinture et vernis à l'eau

Produits certifiés

Enrobage des matériaux

Contrôle des moisissures

Coûts abordables pour la construction de l'habitat

Emploi de produits qui sont facilement accessibles à un coût raisonnable

Efficacité énergétique pour réduire les coûts de chauffage et d'électricité

Confort psychologique

Confort visuel

Contrôle de l'humidité, du bruit, des odeurs

Satisfaction des résidents engendrée par la participation active à la construction à différentes phases du projet

Conservation des savoirs et savoir-faire et transmission des techniques qui améliorent la qualité de la construction

EXEMPLES D'APPLICATION DE LA GRILLE : CRITÈRES DE DURABILITÉ DU CENTRE CULTURE
ET ENVIRONNEMENT FRÉDÉRIC BACK (CCEFB)

THÈME 1 – CONSERVATION DE L'ÉNERGIE	
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES SYSTÈMES MÉCANIQUES	La mécanique du bâtiment a été revue de manière à optimiser sa consommation énergétique tout en maximisant le confort des occupants. Le système de ventilation est équipé d'un récupérateur de chaleur. Le chauffage est effectué à basse température tout en étant contrôlé pièce par pièce. Les sources d'énergie utilisées sont le gaz naturel et l'électricité. Le bâtiment n'est pas refroidi mécaniquement. L'éclairage naturel est favorisé et les systèmes installés sont efficaces énergétiquement.
CONTRÔLE ET VÉRIFICATION	Un système de contrôle et de vérification des appareils mécaniques est installé. De cette façon, on dispose des historiques de température pour permettre un calibrage optimal du système de chauffage.
THÈME 2 – CONSERVATION DE L'EAU	
RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'EAU POTABLE	L'eau de pluie qui n'est pas absorbée par les toitures végétales est acheminée vers des barils de rétention. Cette eau non potable peut servir à arroser les plantes ou à rincer des contenants souillés.
THÈME 3 – CONSERVATION DES RESSOURCES	
RÉUTILISATION DU BÂTIMENT	Afin de préserver le cachet de la construction d'origine, on a entièrement conservé la structure de l'ancienne école. De plus, les planchers de terrazzo ainsi que les portes, fenêtres et impostes intérieures ont aussi été conservées. Quelques murs de brique d'argile rouge sont encore visibles de l'intérieur.
RÉUTILISATION DE RESSOURCES	Plusieurs matériaux de construction ont été réutilisés durant le chantier : poteaux de téléphone, plaques de protection contre le vol pour les serrures, bois de charpente pour des structures non porteuses, calorifères en fonte.
MATÉRIAUX RAPIDEMENT RENOUVELABLES	L'isolation de l'agrandissement a été effectuée en utilisant une technique écologique à très faible énergie intrinsèque, soit en utilisant le ballot de paille comme brique isolante. Cette technique offre un niveau d'isolation remarquable (environ R-30) tout en nécessitant très peu de transformation. Le revêtement intérieur est composé d'un crépi à base d'argile et d'un crépi à base de chaux. Ces crépis, hypoallergiques et hygrorégulateurs, constituent une bonne masse thermique et n'émettent aucun composé organique volatil (COV).
MATÉRIAUX RÉGIONAUX	L'aluminium choisi pour compléter certaines portions du revêtement extérieur provient d'une aluminerie locale. L'argile du revêtement intérieur du mur isolé avec des ballots de paille est une matière résiduelle d'excavation de projets de construction de la région de Québec. La paille des ballots a été cultivée à moins de trente kilomètres du site de construction. L'entrée principale du Centre est notamment construite de bois torréfié, une technique novatrice développée dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean pour valoriser les essences peu exploitées par l'industrie actuelle.



EXEMPLES D'APPLICATION DE LA GRILLE : CRITÈRES DE DURABILITÉ DU CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT FRÉDÉRIC BACK (CCEFB) (SUITE)

THÈME 4 – GESTION DES REJETS	
COLLECTE ET ENTREPOSAGE DES MATIÈRES RECYCLABLES	À chaque étage, on trouve des stations de tri pour les occupants du bâtiment. En plus des stations habituelles, qui permettent la récupération de matières tels les fibres, le verre, le plastique et le métal, on y trouve des stations à compost, des points de chute pour les appareils électroniques, les piles, les cartouches d'encre, les bouchons de liège, les attaches à sacs de plastique, les spirales de cahier, les sacs de plastique et les disques compacts.
THÈME 5 – CONSERVATION DU SITE ET RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE	
BÂTIMENT SITUÉ EN ZONE URBAINE	Le Centre est situé dans une zone urbaine et ne contribue pas à l'étalement du territoire.
TRANSPORT EN COMMUN À PROXIMITÉ	Les utilisateurs du Centre peuvent s'y rendre par autobus via deux circuits majeurs. On y trouve aussi des stationnements réservés aux autos communautaires de même que des supports à vélo. À tous les étages du bâtiment sont aménagées des douches pour inciter aux déplacements à vélo.
RÉDUCTION DES ÎLOTS DE CHALEUR	Une toiture végétale recouvre la totalité des bâtiments de l'infrastructure, soit les deux anciens bâtiments et l'agrandissement. En été, le couvert végétal empêche une portion du rayonnement thermique du soleil de réchauffer l'infrastructure. De plus, un écran végétal a été installé sur le mur sud du bâtiment pour réduire le réchauffement de la brique en été. En hiver, la vigne ayant perdu ses feuilles, le rayonnement thermique réchauffe passivement le mur sud.
GESTION DES EAUX PLUVIALES	L'ancienne et la nouvelle portion de l'infrastructure sont toutes les deux recouvertes de toitures végétales. Grâce aux végétaux et au substrat terreux, une forte proportion des précipitations est acheminée à la station municipale d'épuration des eaux.
THÈME 6 – AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE	
MATÉRIAUX À FAIBLES ÉMISSIONS	Une grande majorité des matériaux ont été choisis pour leur faible taux d'émission de composés organiques volatils. Des matériaux tels les panneaux de paille compressés, les crépis, les vernis, les laques et les scellants ont été choisis de manière à maximiser la durabilité sans pour autant faire de compromis sur leurs émissions chimiques.
CONTRÔLE DES SYSTÈMES PAR LES OCCUPANTS	Tous les organismes locataires possèdent un ou plusieurs thermostats permettant d'ajuster la température de l'espace habité.
LUMIÈRE NATURELLE ET VUE	La majorité des occupants du bâtiment a accès à une vue sur l'extérieur. L'été, le printemps et l'automne, les occupants peuvent profiter d'une terrasse sur la toiture végétalisée avec vue sur la basse-ville de Québec et les banlieues nord de la région.

LES SPÉCIFICITÉS ÉCOLOGIQUES DE BENNY FARM

THÈME 1 – CONSERVATION DE L'ÉNERGIE	
UTILISATION DU SOLAIRE PASSIF	Préchauffage solaire de l'air. Ventilation naturelle par unités transversales.
ENVELOPPE DU BÂTIMENT	Enveloppe haute performance et durable, suivant les normes et recommandations techniques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du programme Novoclimat.
RÉCUPÉRATION D'ÉNERGIE	Récupération de la chaleur de l'air évacué par échangeur d'air. Préchauffage ou prérefroidissement de l'air. Récupération de la chaleur des eaux usées.
UTILISATION D'ÉNERGIE RENOUELABLE	Puits de géothermie. Préchauffage de l'air frais par l'eau chaude du système géothermique. Thermopompe. Transfert de la chaleur de l'échangeur terrestre à l'eau chaude vers les planchers radiants et radiateurs récupérés. Chauffage et refroidissement radiants. Panneaux solaires avec capteurs à tubes sous vide. Partage d'énergie renouvelable entre les bâtiments.
CONTRÔLE ET VÉRIFICATION	Deux organismes se partagent la gestion des infrastructures vertes.
THÈME 2 – CONSERVATION DE L'EAU	
RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'EAU POTABLE	Récupération et réutilisation des eaux grises. Traitement biologique des eaux grises par marais filtrants : 40 % de moins d'eau potable de la ville consommée, 66 % de moins d'eaux noires dirigées vers les égouts de la ville. Système de traitement mécanique des eaux grises avec stérilisation UV.
GESTION DES EAUX PLUVIALES	Rétention d'eau et évaporation des eaux pluviales : le surplus est dirigé vers des lits de percolation pour permettre aux eaux pluviales de rejoindre la nappe phréatique.
THÈME 3 – CONSERVATION DES RESSOURCES	
RÉUTILISATION DU BÂTIMENT	Les anciens bâtiments ayant servi au logement des vétérans ont été conservés.
RÉUTILISATION DE RESSOURCES	Plusieurs matériaux de construction ont été réutilisés pendant le chantier : briques recyclées sur le site, radiateurs, etc.
THÈME 4 – GESTION DES REJETS	
	Un protocole de gestion des déchets a été instauré durant les chantiers de certains des bâtiments afin de séparer à la source et de recycler les déchets de construction.



LES SPÉCIFICITÉS ÉCOLOGIQUES DE BENNY FARM (SUITE)

THÈME 5 – CONSERVATION DU SITE ET RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE	
BÂTIMENT SITUÉ EN ZONE URBAINE	Le projet Benny Farm est situé dans une zone urbaine et ne contribue pas à l'étalement du territoire. Il recycle une infrastructure ancienne en améliorant la qualité de l'habitat et en protégeant les espaces verts existants.
TRANSPORT EN COMMUN À PROXIMITÉ	Plusieurs services d'autobus sont offerts à proximité.
RÉDUCTION DES ÎLOTS DE CHALEUR	Des toitures végétales recouvrent (ou recouvriront) en bonne partie les bâtiments.
THÈME 6 – AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE	
MATÉRIAUX À FAIBLES ÉMISSIONS	Une grande majorité des matériaux choisis sont connus pour leur faible taux d'émission de composés organiques volatils (COV).
CONTRÔLE DES SYSTÈMES PAR LES OCCUPANTS	Tous les locataires possèdent un ou plusieurs thermostats permettant d'ajuster la température de l'espace habité.
ABORDABILITÉ	Les loyers sont au prix du logement social.



NOUS
**BÂTISSONS
DU MIEUX-
VIVRE**

www.habitation.gouv.qc.ca