



Paola Duchaine, Rédactrice agréée et diplômée en gestion de l'environnement, Paola Duchaine collabore à la mission d'Écohabitation depuis douze ans. Elle est actuellement responsable des communications, participant au rayonnement de l'organisme et en coordonnant ses multiples publications.



Lydia Paradis Bolduc, Détentrice d'une maîtrise en sciences de l'environnement et d'un baccalauréat en psychologie, Lydia est chargée de projets de recherche et développement et rédactrice.

VIVRE DANS UNE MINI-MAISON : PAS À TOUT PRIX

Par : **Paola Duchaine** et **Lydia Paradis Bolduc** Écohabitation



Le mouvement des minis et des micro-maisons en inspire plus d'un. Mais ces habitations sont-elles toujours meilleures pour l'environnement ? Tout est relatif. Plus petit, oui, mais à quel prix ?
Crédit photo : Brigit Loit sur Unsplash

Le visage de l'habitation au Québec a beaucoup évolué depuis l'après-guerre. La taille des maisons unifamiliales est passée de 750 pieds carrés dans les années 1940, à une moyenne de 2000 pieds carrés dans les années 1980, de manière inversement proportionnelle à la taille des familles. En considérant tous les types de logements, cette fois, l'Office national de l'énergie établissait pour le Canada la superficie moyenne à 1250 pieds carrés en 1990 et 1378 pieds carrés en 2008 (SHQ, 2010).

Or, plus l'habitation est vaste, plus elle occasionne une grande consommation de matériaux, d'équipements, beaucoup de déchets (1 pied carré construit produit 2 kilos de déchets, selon l'Agence américaine de protection de l'environnement – EPA), mais aussi plus de chauffage nécessaire, plus de taxes, plus de frais...

Considérant ces paramètres, on comprend aisément l'intérêt de faire plus petit. D'autant plus qu'avec un même budget, on peut

plus facilement optimiser la construction pour qu'elle soit plus efficace, durable et rentable. Le contexte de la crise du logement, qui concerne aujourd'hui toute la province, ainsi que le haut taux d'endettement des Canadiens et la récente hausse des taux d'intérêt renforcent la pertinence de réduire la taille des habitations. Oui, mais jusqu'où ?

MINI-MAISON, MICRO-MAISON : DE QUOI PARLE-T-ON ?

La mini-maison est un concept fédérateur, qui répond à l'aspiration d'adopter un mode de vie minimaliste et plus écologique. Toutefois, pour définir clairement ce type d'habitation, on utilise l'empreinte au sol, soit le nombre de pieds carrés qu'occupe le bâtiment sur le terrain. La firme d'urbanisme à but non lucratif l'Arpent a donné une définition chiffrée pour différencier les formats de ces plus petites habitations :

Micro-maison (tiny house) : moins de 300 pieds carrés. Alors qu'elle vise une empreinte environnementale minimale, et est censée favoriser la diminution de la consommation d'énergie et de biens, voire la mobilité (souvent, une micro-maison est montée sur roues), il en va souvent autrement. La plupart du temps habitée de manière temporaire, il ne sera pas question de micro-maison dans cet article.

Mini-maison (small house) : entre 300 et 500 pieds carrés. En raison de sa taille, cette habitation est généralement sur dalle, sur pilotis, sur blocs ou sur pieux. Comme la micro-maison, la mini-maison vise à offrir une alternative plus écologique, mais elle est viable pour un plus grand nombre, et contribue à diversifier l'offre en habitation.

Petite maison (smaller house) : entre 500 et 700 pieds carrés. Cette maison se rapproche des dimensions des maisons d'après-guerre. Néanmoins, plusieurs considèrent qu'en dessous de 1000 pieds carrés, on peut encore parler de petite maison.

LA MINI-MAISON, RÉELLEMENT PLUS ABORDABLE ?

Outre la recherche d'un mode de vie minimaliste, c'est le coût d'une habitation de taille réduite qui motive l'engouement pour les mini-maisons. Celles-ci coûtent certainement moins cher que les maisons de taille moyenne, c'est un fait. Par contre, en matière d'efficacité de l'investissement, si on ramène les calculs au pied carré, on peut arriver au double du prix. Comment ?

On peut construire une maison pour plus ou moins 400 \$ par pieds carrés, mais les toutes petites maisons peuvent facilement grimper jusqu'à 650 \$ au pied carré, ou même plus. Cela est dû à l'économie d'échelle et aux coûts de base, incompressibles : les coûts relatifs à la cuisine, la salle de bain, la source de chaleur, au système de ventilation, aux portes et fenêtres... Mais au lieu de coûts répartis sur 1000 pieds carrés ou plus, ils sont rapportés sur aussi peu que 100 pieds carrés.

Donc, relativement à la superficie établie, on paiera probablement beaucoup pour une petite maison. Cela dit, on ne paie pas une maison « relativement », et il est vrai que les mini-maisons peuvent faciliter l'accès à la propriété, qui devient une denrée rare pour les jeunes générations. Mais ces modèles réduits ne représentent pas non plus l'alternative ultime au logement abordable et social : ils ne sont pas viables pour tous les besoins en habitation.

Si on parvient à obtenir un permis pour construire une maison de moins de 600 pieds carrés (plusieurs municipalités s'y opposent, nous y reviendrons), il faudra également régler les coûts inévitables

d'achat de lot, de permis, de plans, de fosses septiques, de puits artésien et d'alimentation (ou les coûts correspondants pour accéder aux services municipaux).

Il est également important de savoir qu'en construisant une habitation hors norme (cela est vrai aussi pour une très grande maison), on se confrontera à un moins grand intérêt pour l'éventuelle revente. Car après tout une habitation est un bien immobilier, au même titre qu'un lieu de vie. La liste potentielle des acheteurs sera alors considérablement réduite



Une unité d'habitation accessoire est une mini-maison située sur un lot déjà occupé par une résidence principale, contribuant ainsi à la densification douce de quartiers résidentiels unifamiliaux peu denses. Ici une UHA détachée à Portland, Oregon. Crédit photo : Building an ADU

et la revente deviendra une préoccupation réelle. Dans ce cas, l'investissement en aurait-il valu la peine ?

MINI-MAISONS: UNE SOLUTION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES ?

Plus que la taille, le regroupement d'habitation est le meilleur facteur de réduction de l'impact environnemental. Les appartements et les condos, souvent plus petits en superficie que les maisons

unifamiliales, sont des unités empilées les unes sur les autres, avec des ascenseurs ou des escaliers communs, des laveries et des espaces partagés, mais surtout, avec un partage important de la chaleur (murs, plafonds, planchers mitoyens). Une unité orientée sud dans un bâtiment bien conçu et construit peut présenter une très faible demande en chauffage, comparée à une maison unifamiliale isolée.

De plus, en utilisant les infrastructures municipales existantes, et particulièrement lorsqu'ils sont situés à proximité des services de transport en commun, les appartements et condos sont plus durables que beaucoup de maisons « écolos » se trouvant en dehors des centres urbains.

Un appartement ou un condo se classe donc facilement parmi les choix d'habitation à plus faible impact environnemental. Le concept d'habitation le plus abouti d'un point de vue de l'empreinte carbone pourrait être les coopératives d'habitations, qui partagent aussi des espaces extérieurs et intérieurs et des ressources.

Ainsi, il est indéniable que la densité de logements et les ressources partagées des

centres urbains seront le meilleur moyen de réduire l'empreinte carbone des habitations.

LES ENJEUX MUNICIPAUX DES MINI-MAISONS

Dans leurs règlements, les municipalités exigent des tailles minimales d'habitations. Il arrive que la superficie de base de certaines soit vraiment élevée, souvent pour maintenir leur standard immobilier et s'assurer des rentrées d'argent (provenant des taxes) conséquentes.

Construire une mini-maison dans ces municipalités serait considéré comme une violation de règlement. À ce sujet, précisons que :

- Les règlements de zonage en vigueur dans les municipalités déterminent généralement la taille minimale d'une maison par secteur, ce qui requiert souvent une démarche administrative dérogatoire ;
- Au Québec, il est interdit (presque partout) d'installer une micro-maison supplémentaire sur un terrain bâti, en tant qu'annexe résidentielle.

Ceci dit, certaines municipalités sont favorables aux mini-maisons : elles abandonnent leurs exigences minimales de superficie et contribuent à diversifier l'offre d'habitation sur leur territoire. Il y aurait 17 municipalités québécoises qui acceptaient, ou seraient en voie d'accepter, des projets domiciliaires de petites maisons, principalement sur fondations. Citons par exemple le Petit Quartier à Sherbrooke (75 mini maisons de 480 pieds carrés), le domaine Nature sur le lac à Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson (200 terrains disponibles pour des micro-maisons entre 384 et 800 pieds carrés) ou Rue Welch à Farnham (54 petits terrains situés près des principaux services et destinés aux mini-maisons clés en main).

LA SOLUTION DES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES

Une petite maison prend tout son sens si on peut la construire dans un tissu urbain existant, avec des services de proximité, où les terrains, peu densément occupés, pourraient accueillir une unité supplémentaire. En puisant dans tout ce qu'une ville a à offrir en termes d'électricité, d'eau et d'égouts, elle serait la meilleure manière de réduire ses coûts de fonctionnement.

C'est justement ce concept que désigne une unité d'habitation accessoire (UHA), traduction libre d'accessory dwelling unit (ADU), proposé par l'Arpent, qui se penche sur le potentiel de ces formes d'habitation depuis 2017 (consulter Les unités d'habitation accessoires, Guide sur les grands principes et bonnes pratiques. Arpent, 2018).

Ce terme parapluie désigne une unité d'habitation secondaire intégrée à un lot déjà occupé par une résidence principale, s'inspirant à la fois du vocabulaire anglo-saxon et de la terminologie urbanistique utilisée au Québec. Une UHA est qualifiée d'accessoire dans la mesure où l'utilisation du sol est accessoire ou secondaire par rapport à l'utilisation du sol principale sur un même lot.

De plus en plus sollicitées, les UHA répondent aux besoins d'une société qui évolue : prolongation du séjour chez les parents, retour aux études, recomposition familiale, précarité et mobilité économique, besoin de proximité des aînés, etc.

Les recherches et l'expérience des villes qui autorisent les UHA depuis quelques années ont cependant pu démontrer qu'un cadre réglementaire adéquat permet de limiter les externalités négatives et de capter les bénéfices.

Au Canada, les villes de Vancouver, Calgary, Edmonton, Hamilton et Ottawa possèdent déjà de tels cadres desquels le Québec pourrait s'inspirer. Dans le cas de Vancouver, où le logement abordable est une crise majeure et où le terrain en question fait déjà partie d'un lot notarié, l'économie est tout à fait logique. Il en va de même pour Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke et toutes les autres villes du Québec.

Parmi les municipalités qui sont allées de l'avant, citons la Ville de Sainte-Catherine, située dans la première couronne de Montréal, qui a finalisé en 2022 sa démarche de simplification réglementaire avec la firme d'urbanisme l'Arpent.



Puisque les micro-maisons sur roues sont généralement mobiles, elles doivent alors se limiter à 8,5 pieds de large pour répondre aux réglementations routières. Crédit photo : Jed Owen sur Unsplash

Les nouveaux règlements de zonage et sur les PIIA, modifiés pour l'ensemble des bâtiments unifamiliaux, autorisent désormais la construction de ces nouvelles formes d'habitation flexibles dans les quartiers résidentiels peu denses, sans en sacrifier l'identité. Le règlement de zonage adopté en 2022 inclut un minimum de critères :

- Les UHA attachées ou détachées sont acceptées
- Superficie : maximum 40 % du bâtiment principal
- Pas de logement au sous-sol, comme pour tous les bâtiments dans la réglementation municipale
- Une case de stationnement supplémentaire
- Le logement doit être adaptable pour les personnes à mobilité réduite
- Le télétravail est le seul usage supplémentaire permis

La Ville de Québec, elle, a annoncé en mars 2020 son intention d'autoriser les mini-maisons situées en fond de terrains résidentiels unifamiliaux, à l'occasion de la refonte de sa politique d'habitation.

Les UHA, ces mini-maisons urbaines, représentent ainsi une solution intéressante aux enjeux environnementaux liés à l'étalement urbain, ainsi qu'à la crise de logement et la difficulté de l'accès à la propriété. 🏡

ecohabitation.com



Une UHA détachée située sur un terrain résidentiel unifamilial à Vancouver, Colombie-Britannique. Elle offre un accès depuis la rue et dispose d'une case de stationnement propre. Crédit photo : Building an ADU.