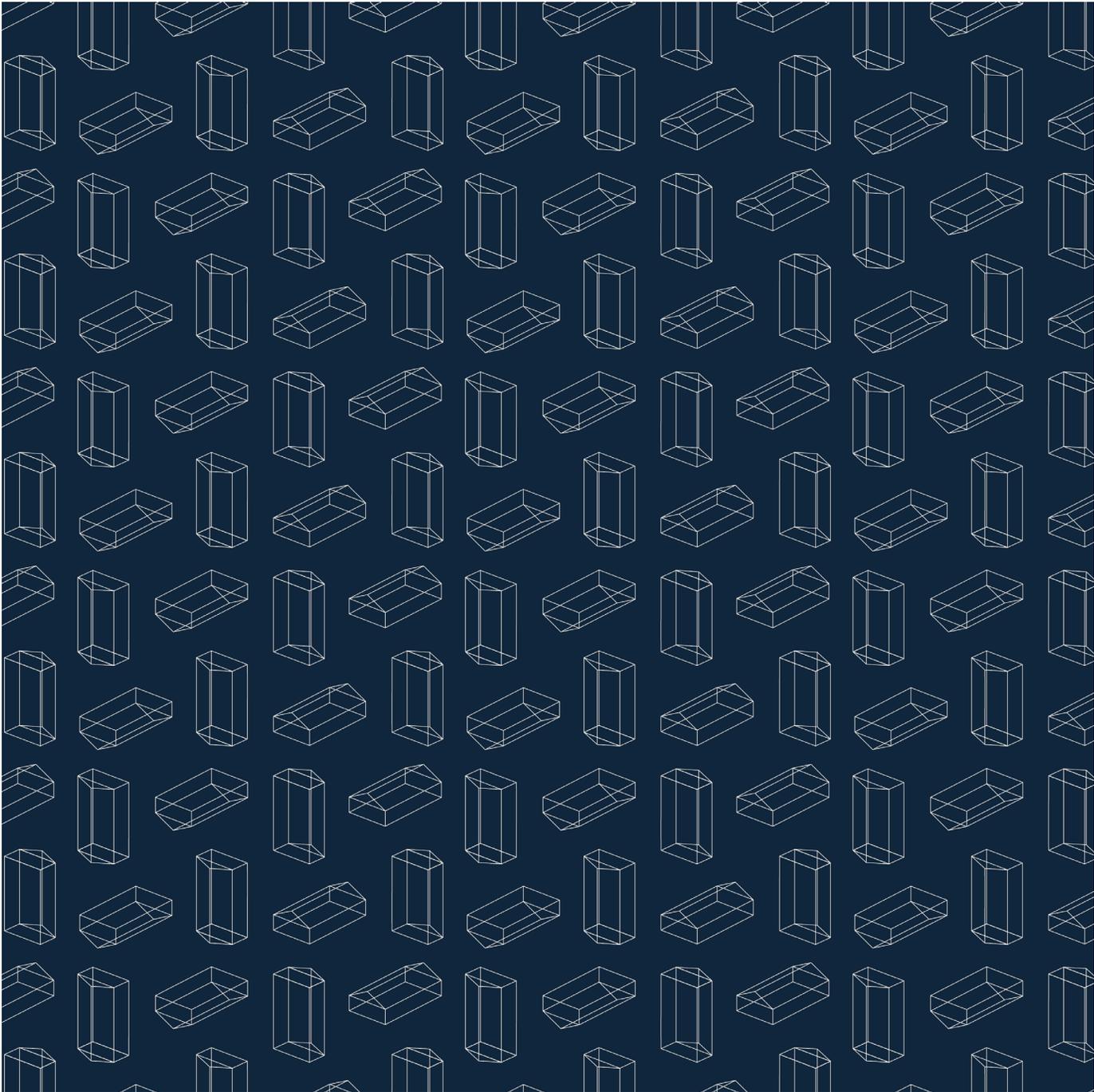


Le mouvement des mini-maisons au Québec

ARPENT



Mars 2018



Auteur: Guillaume Lessard
Chargé de projets recherche et développement
Candidat au doctorat en études urbaines à l'INRS-UCS

Avec la collaboration de Amel Gherbi, Charlotte Montfils-Ratelle et Justin Verville Alarie



Chalet Quadrapol s.d.

Contenu

Introduction	1
1. Historique	1
2. Situation de la mini-maison au Québec	4
3. Premier colloque québécois sur l'avenir de la mini et micro habitation	4
3.1 Définitions	5
3.2 Obstacles et opportunités	7
3.3 Perspectives et stratégies	8
4. Bilan	10
4.1 Situation actuelle	10
4.2 Bénéfices et opportunités	10
4.3 Limites	11
4.4 Obstacles	11
4.5 Perspectives	12
5. Conclusion	13
6. Annexe: quelques projets en cours	13
Références	14

1. Historique

L'accès à l'automobile, à la propriété et à un espace vert privé sont profondément ancrés dans la mentalité nord-américaine (Schultz 1993; Coolen et Meesters 2012). Dans le contexte contemporain, accéder à la propriété signifie souvent l'accès à une grande maison en banlieue (Gupta 2014; Vail 2016). Alors que la taille des ménages n'a cessé de diminuer depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, la taille des maisons unifamiliales n'a quant à elle cessé de croître. Cette tendance à construire toujours plus gros rencontre aujourd'hui plusieurs limites (Barkenbus 2008). D'abord, l'étalement qu'occasionne ce type de développement est à la source de maints problèmes environnementaux, liés entre autres à l'enjeu de la mobilité. En effet, l'aménagement de zones résidentielles isolées et éloignées des commerces et des services oblige les individus à parcourir de longs trajets en automobile (Bruegmann 2006; Naess 2006). Puis, dans le contexte où les défis climatiques et environnementaux sont de plus en plus évidents, où la taille des ménages tend à réduire et où leur pouvoir d'achat global diminue, la grande maison unifamiliale constitue un choix de moins en moins attrayant, et ce, autant pour les retraités que pour les jeunes professionnels (Wegmann et Nemirow 2011; Nichols et Adams 2013; Prochorskaite et al. 2016). Témoignant des écueils du développement urbain et immobilier actuel, le mouvement des mini-maisons tend à s'affirmer comme une alternative d'accession à la propriété à la fois plus écologique, plus économique et plus en phase avec les besoins des populations.

Introduction

Cet article résume l'évolution du mouvement des mini-maisons au Québec. Il propose d'abord un historique du développement des mini-maisons en Amérique du Nord et synthétise les propos tenus lors du premier colloque québécois sur l'avenir de la mini et micro habitation, ayant eu lieu le 16 juin 2017 à Sherbrooke. Il dresse ensuite un bilan des enjeux liés aux mini-maisons inspiré des recherches scientifiques et des réflexions qui ont émergé lors du colloque, en présentant les bénéfices et les opportunités, ainsi que les limites et les obstacles aux mini-maisons. L'article se clôt avec un bilan de la situation actuelle en regard des projets récents, puis présente quelques remarques sur les perspectives futures et sur la contribution des professionnel(le)s de l'urbanisme et de l'aménagement au mouvement.

Le mouvement pour des habitations plus petites n'est pas nouveau. Selon Carlin (2014), on peut trouver les racines du mouvement dans le courant d'architecture naturelle qui encourage l'utilisation de matériaux locaux et l'adaptation des espaces habitables aux besoins des populations. C'est toutefois le livre « *The Not So Big House* », écrit en 1998 par l'architecte Sarah Susanka et par l'auteure Kira Obolensky, qui est considéré comme l'œuvre pionnière du courant des mini-maisons. Ce livre suggère essentiellement de valoriser la qualité plutôt que la quantité en habitation : « build better, not bigger ». Susanka y propose le concept de « beauté utile », ainsi que des éléments architecturaux spécifiques : orientation, taille des fenêtres, hauteur des plafonds, etc., pour guider la création d'espaces plus fonctionnels, confortables et spacieux. Elle propose notamment de se débarrasser des grands salons formels et salles à manger qui sont sous-utilisés, voire carrément non utilisés. L'étude d'Arnold et al. (2012) auprès de 32 ménages a effectivement démontré que sur 1000 pieds carrés du rez-de-chaussée d'une maison, environ 400 pieds carrés ne sont pas ou peu utilisés (voir figure 1).

Concrètement, le mouvement des mini et micro maisons se structure surtout vers la fin des années 1990 et le début des années 2000. À l'origine, il est surtout constitué de particuliers intéressés par le concept qui s'autoconstruisent ou font construire une habitation sur mesure. Ces enthousiastes partagent leurs créations personnalisées sur Internet, par l'entremise de forums et des médias sociaux. En 2002 est créée aux États-Unis la Société des petites

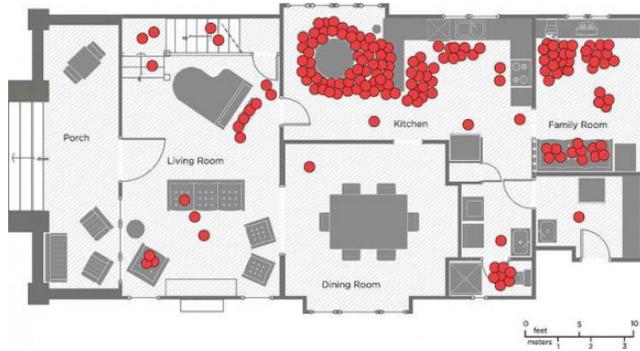


Figure 1 Occupation de l'espace dans une maison unifamiliale - Arnold et al. 2012

maisons (Small House Society). L'un de ses fondateurs, Jay Shafer, a contribué à la mise sur pied de deux compagnies de construction de mini-maisons qui comptent plusieurs réalisations à leur actif : Tumbleweed Tiny House Company ainsi que Four Lights Tiny House Company. Il est aujourd'hui considéré comme l'un des pionniers du mouvement.

Cependant, c'est surtout suite à la récession de 2008 que la mini-maison gagne en popularité en raison de son abordabilité, de son empreinte écologique minimale et du style de vie simple qu'elle encourage. Depuis, le mouvement ne cesse de croître. Un premier documentaire (*TINY: A Story About Living Small*) paraît en 2013, suivi de peu par un deuxième (*Small is Beautiful*) en 2015 et d'une émission de télévision (*Tiny House Nation*) en 2014.

On constate par ailleurs que de plus en plus de communautés et de projets de mini et micro maisons se construisent, mais aussi que de plus en plus d'entrepreneurs et de promoteurs se lancent dans le mouvement. Témoins de l'essor du concept, un nombre grandissant de ménages demandent des dérogations aux Codes du bâtiment et au zonage en vigueur et partagent leur expérience sur Internet, contribuant ainsi à l'avancée du mouvement (Hutchinson 2016; Vail 2016).

2. Situation de la mini-maison au Québec

Au Québec, plusieurs constructeurs de micro-maisons sur roues et de mini-maisons sont apparus au cours des dernières années. Les prix offerts par les différentes compagnies sont relativement homogènes : environ 50 000\$ pour une micro-maison et entre 70 000\$ et 90 000\$ pour une mini ou une petite maison. Quelques constructeurs recensés sur des sites web de revente tels Kijiji et Craigslist offrent des

modèles minimalistes plus abordables à la finition moins soignée pour environ 15 000\$. De grandes compagnies de construction ont aussi ajouté de plus petits modèles d'habitation à leur offre. On constate toutefois que le terme « mini-maison » est souvent mobilisé pour vendre des habitations qu'on étiquette comme écologiques et « petites ou mini », alors que leur taille et leur fabrication sont assez conventionnelles. Dans ce cas, on parle plutôt de marketing vert et de « greenwashing » (Lovell 2004).

Le premier festival des mini-maisons s'est quant à lui tenu en 2015 à Lantier dans les Laurentides. L'événement a été organisé par l'OBNL Habitat Multi-Génération, qui travaille alors à l'aménagement dans cette même municipalité des Hameaux de la Source, un lotissement de mini-maisons en milieu forestier. Ensemble, les festivals de 2015 et 2016 ont attiré plus de 13 000 personnes pour des conférences, ateliers et visites d'une dizaine de modèles de mini-maisons. En 2017, l'événement est de retour et aura cette fois lieu au Vieux-Port de Montréal au mois d'août.

En juin 2017, une étape importante a été franchie à Sherbrooke avec la tenue du Premier colloque québécois sur l'avenir de la mini et micro habitation. Y étaient réunis plus d'une centaine de participant(e)s d'horizons divers: architectes, professionnel(le)s de l'urbanisme, groupes de ressources techniques, entrepreneurs, constructeurs, promoteurs, institutions financières, chercheur(e)s et citoyen(ne)s. L'objectif du colloque était de réfléchir à l'avenir des mini-maisons au Québec, se doter de définitions communes, identifier les obstacles et les opportunités, partager les bonnes pratiques, réseauter et établir une série d'actions à poser.

En conclusion du colloque, il a été proposé de créer un Mouvement québécois des mini-maisons. Le maire de Dixville, Martin Saindon, s'est proposé pour prendre la tête du mouvement.

3. Premier colloque québécois sur l'avenir de la mini et micro habitation

Les allocutions de Richard Painchaud (initiateur du projet de coopérative de mini-maisons Le Petit Quartier à Sherbrooke et organisateur de l'événement), de Gérard Beaudet (urbaniste émérite et professeur à la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal), de Claude Béland (ancien PDG du Mouvement Desjardins) et Richard Forget (maire de la municipalité de Lantier) ont donné le ton à la journée. Ces allocutions ainsi que la période de questions sont disponibles [en ligne](#) grâce au soutien de l'Ordre des urbanistes du Québec (OUQ).



Figure 2 Mini-maison - Lumbec 2017

Partant du constat que la superficie des habitations a doublé depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale¹, que l'accès à la propriété est de plus en plus difficile, que l'empreinte environnementale des ménages et l'étalement urbain doivent être contrôlés et que le design des maisons unifamiliales est basé sur des principes architecturaux qui ne répondent pas adéquatement aux besoins des populations, la mini-maison a été présentée comme une solution potentielle à de nombreux problèmes (Carlin 2014; Hutchinson 2016).

Plusieurs intervenant(e)s ont aussi mis de l'avant le fait que la mini-maison répond aux tendances sociodémographiques canadiennes et québécoises. D'abord, elle offre aux ménages vieillissants l'opportunité de conserver leur autonomie dans une maison mieux adaptée et plus facile à entretenir, ou tout simplement d'augmenter leur revenu en louant un logement (Wegmann et Nemirow 2011; SCHL 2017a; 2017b). Ensuite, elle permet aux jeunes en début de carrière d'accéder à la propriété sans avoir à contracter une hypothèque importante, plus difficile à rembourser dans le contexte d'incertitude financière et de mobilité accrue qui caractérise actuellement le marché du travail.

Les mini-maisons répondent aussi plus globalement à l'enjeu de la diminution de la taille des ménages. Le ménage moyen au Québec compte aujourd'hui 2,3 personnes, une

tendance toujours à la baisse (Statistique Canada 2011). Les mini-maisons peuvent ainsi contribuer à créer des habitats multigénérationnels et multifamiliaux (Liebig et al. 2006). Par ailleurs, du fait de l'espace privé restreint à l'intérieur de ces habitations, les mini-maisons encourageraient la fréquentation des espaces publics et des commerces de proximité. La contrainte d'espace deviendrait ainsi une opportunité d'implication sociale de même qu'une occasion d'affaires pour les commerces locaux (Hutchinson 2016).

D'emblée, la mini-maison fut définie comme étant surtout une manière de vivre. On a également souligné son rôle clé pour diversifier l'offre en habitation, favoriser l'abordabilité et l'accès à la propriété, diminuer l'empreinte environnementale des ménages et contribuer à un développement territorial plus respectueux de l'environnement. L'ensemble des acteurs présents considère qu'il existe définitivement un potentiel d'affaire dans le secteur des micro et des mini maisons, surtout auprès des retraité(e)s, des jeunes professionnel(le)s, des travailleurs et travailleuses saisonnier(e)s et des villégiateurs et villégiatrices, et que l'offre et la demande seront appelées à se développer rapidement dans les années à venir.

Au cours de la journée, les participant(e)s ont été groupé(e)s en quatre catégories: urbanisme, architecture, financier et construction. Trois questions principales leur étaient posées : 1) Clarifier les définitions de ce que sont une micro, une mini et une petite maison; 2) Déterminer les freins et opportunités dans le développement de ces habitations; 3) Établir une première série d'actions à poser.

Les réflexions ont été mises en commun en fin de journée: voici les faits saillants qui se dégagent de l'exercice.

3.1 Définitions

Le terme mini-maison est perçu comme un concept inclusif et fédérateur. En effet, on considère que ce sont surtout les pratiques et aspirations de vie des ménages qui caractérisent le fait de vivre en mini. Somme toute, un certain consensus sur l'emprise au sol des habitations, soit le nombre de pieds carrés qu'occupe le bâtiment sur le terrain, a émergé de cette réflexion. À noter que les tailles sont approximatives et ne représentent que des indices.

¹ « Selon la SCHL (2003), la superficie des maisons unifamiliales nouvellement construites variait entre 70 mètres carrés (750 pieds carrés) et 111,5 mètres carrés (1200 pieds carrés) dans les années 1940. Elle se situait à 186 mètres carrés (2000 pieds carrés) dans les années 1980. Plus récemment, l'Office national de l'énergie établissait comme suit la superficie moyenne des logements au Canada : 116 mètres carrés (1250 pieds carrés) en 1990, 120 mètres carrés (1292 pieds carrés) en 2003, 122 mètres carrés (1313 pieds carrés) en 2004, 124 mètres carrés (1334 pieds carrés) en 2005, 126 mètres carrés (1356 pieds carrés) en 2006 et 128 mètres carrés (1378 pieds carrés) en 2008. » (SHQ 2010).

Micro-maison

Environ 300 pieds carrés (pc). Souvent, il s'agit d'une maison sur roues (sur une remorque). Elle vise l'empreinte environnementale minimale, favorise la mobilité, l'autonomie et la diminution de la consommation d'énergie et de biens matériels. Elle peut être un choix fait par désir de simplicité volontaire, une résidence secondaire de villégiature, une annexe résidentielle pour les retraités ou pour des travailleurs saisonniers et contractuels ayant le besoin ou l'envie de se « déplacer » sans avoir à « déménager ». Cela dit, que le ménage y loge de façon temporaire ou permanente, tous s'entendent sur le fait que l'habitation doit être en mesure d'assurer une qualité de vie décente aux occupant(e)s.



Figure 3 Micro-maison - La Contemporaine 2017

Mini-maison

Entre 300 et 600 pc. En raison de sa taille, cette habitation est généralement sur fondation, sur pilotis, sur blocs ou sur pieux. Comme la micro-maison, la mini-maison vise à offrir une alternative plus écologique. Toutefois, elle se distancie quelque peu du courant de la simplicité volontaire et est mieux caractérisée par un désir de concevoir des espaces habités qui répondent aux besoins, aux aspirations et aux moyens des ménages d'aujourd'hui (Susanka et Obolensky 1998). Elle contribue par ailleurs à diversifier l'offre en habitation et constitue une option plus abordable. Elle pourrait également contribuer à absorber la croissance urbaine et répondre aux enjeux environnementaux propres aux territoires suburbains si elle est conçue dans l'optique du développement intercalaire et de la densification douce.



Figure 4 Mini-maison - Joli joli Design 2015

Petite maison

Entre 600 et 1000 pc. En termes de superficie, la petite maison se rapproche des dimensions des maisons de vétérans et de plusieurs maisons québécoises patrimoniales. Leur design, qui vise à maximiser l'espace et l'éclairage naturel, a été influencé par des courants architecturaux fonctionnalistes (Susanka et Obolensky 1998) ainsi que par les principes de l'habitation écologique, notamment par l'utilisation plus systématique de l'énergie solaire passive (Wright 1978).



Figure 5 Petite maison - Laprise 2017

3.2 Obstacles et opportunités

Les principaux obstacles aux mini-maisons sont de deux natures, soit a) réglementaire et b) socioculturelle :

A) Au plan réglementaire, étant en dessous du minimum de 700 pieds carrés déterminés par le Code national du bâtiment du Québec, les mini-maisons semblent se trouver dans un flou juridique. Le Code fixe plusieurs autres normes pouvant nuire au design des mini-maisons (ex. le nombre minimal de mètres de façade sur rue, la distance entre la porte et le comptoir de cuisine, la taille et la hauteur des marches, etc.). En ce sens, plusieurs règles et normes relatives aux matériaux utilisés et aux façons de faire déterminées par le Code national du bâtiment du Canada (CNBC), la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ainsi que la Commission de la construction du Québec (CCQ) sont perçues par les ateliers d'architecture et de construction comme des contraintes difficiles à surmonter, limitant la conception de petites habitations novatrices, économiques et ergonomiques. Cette perspective fait écho aux études réalisées aux Pays-Bas où l'adoption d'un Code du bâtiment axé sur l'atteinte de cibles de performance plutôt que sur le respect de normes rigides a permis de favoriser l'innovation en construction résidentielle (Beerepoot et Beerepoot 2007), ainsi qu'aux études menées en Grande-Bretagne sur la maison écologique qui concluent que les normes trop strictes ne favorisent pas les savoirs locaux et l'expertise en recherche (Lemprière 2016).

Qui plus est, les règlements de zonage qui découlent des plans d'urbanisme des municipalités établissent généralement un nombre minimal de pieds carrés pour les habitations, des marges de recul et certains éléments architecturaux à respecter. Ainsi, dans le contexte actuel, chaque projet de mini-maison nécessite l'obtention d'une dérogation au Code du bâtiment et s'inscrit plus largement dans une démarche administrative dérogatoire (c'est-à-dire à la discrétion de la municipalité). Ces démarches peuvent être longues, complexes et sont caractérisées par l'incertitude. De ce fait, peu de ménages osent se lancer dans la voie de la mini-maison.

Dans ce contexte réglementaire et, du fait de l'incertitude quant à la possibilité ainsi qu'à la valeur de revente, le financement des mini-maisons par les institutions financières est particulièrement difficile à obtenir, et ce, autant pour les particuliers désirant se construire que pour les entrepreneurs qui se lancent dans ce marché. Le défi est d'autant plus difficile pour la micro-maison sur roues, car il est ardu de la faire reconnaître comme résidence principale permanente avec tous les avantages que cela procure :

hypothèque, crédit d'impôt pour premier achat, etc. La municipalité de Saint-Nazaire au Lac-Saint-Jean a développé une stratégie pour contourner le problème en attachant les micro-maisons sur roues à des pieux vissés, permettant ainsi de les faire reconnaître comme une construction avec fondation. Toutefois, cette stratégie ne fait qu'éviter le problème, dont la source réside dans l'incapacité du Code actuel de reconnaître les habitations sur roues comme résidences permanentes.



Figure 6 Boneyard Studios - Washington DC - Curbed 2013

B) Au plan socioculturel, on constate que le mouvement est souvent associé à l'urbanisme de guérilla (ex. Denver où les responsables de la construction de micro-maisons pour personnes itinérantes ont été arrêtés et les habitations détruites) et à un discours environnementaliste radical qui trouve ses sources dans l'anarcho-écologie et les mouvances hippies et altermondialistes.

Un biais négatif est aussi associé aux micro-maisons sur roues, qui raniment la crainte de l'apparition de parcs de maisons mobiles, perçus comme risquant de faire baisser les valeurs foncières des quartiers adjacents. De nombreux élu(e)s et services d'urbanisme municipaux voient donc les mini et micro maisons d'un mauvais œil, ce qui complique les démarches réglementaires des ménages, constructeurs et promoteurs.

La peur de la densification est aussi à souligner. Associée aux problèmes des grandes villes, le terme même de densification évoque des images de surpopulation, de manque d'intimité, de criminalité, de congestion automobile et de quartiers dégradés. Les propriétaires craignent aussi que la qualité des services municipaux, de même que

la valeur de leur propriété soient affectées à la baisse, ce qui cause souvent l'attitude du « pas dans ma cour ». Néanmoins, la densification douce et le développement intelligent (Smart Growth) sont des démarches consciencieuses, réfléchies et graduelles qui visent le respect du tissu urbain existant. Ces craintes sont donc largement non fondées (McConnell et Wiley 2010; Kopits et al. 2009).

On se questionne aussi sur la capacité d'accueil des infrastructures, comme les réseaux d'aqueduc et d'égout. Or, grand nombre de quartiers de banlieues matures ont vu leur densité de population réelle diminuer depuis l'époque où ils ont été conçus, en raison du vieillissement de la population et de la diminution de la taille moyenne des ménages. Dans ce contexte, les densités maximales sont rarement atteintes et les infrastructures recèlent une réserve de capacité à exploiter judicieusement.

D'ailleurs, un scénario catastrophe est improbable dans la mesure où la construction d'une mini-maison par développement intercalaire ne peut se faire que de manière graduelle avec le consentement d'un ménage déjà propriétaire et nécessite l'obtention d'un permis de construction auprès de la ville. Aussi, la municipalité a le pouvoir de refuser les projets si elle juge que la capacité maximale de ses infrastructures est atteinte. Inversement, il est possible d'identifier les zones à fort potentiel de développement intercalaire en lien avec la capacité d'accueil du secteur.

Finalement, sur les médias sociaux, forums et sites web, on met surtout de l'avant les projets construits aux États-Unis, ce qui fait en sorte que les constructeurs de mini-maisons du Québec ont de la difficulté à faire connaître leurs produits et leur offre de services.

3.3 Perspectives et stratégies

Lors du colloque, un constat clair et un projet rassembleur ont émergé de l'atelier qui regroupait les acteurs du secteur de la construction, à savoir que la première étape en vue de promouvoir les mini-maisons serait la création d'un Mouvement québécois des mini-maisons. Cette initiative permettrait un accès plus facile et

rapide aux informations et aux ressources, donnerait de la crédibilité aux différents projets, favoriserait la diffusion de l'information et permettrait d'engager d'une seule voix des discussions avec les différents paliers de gouvernement pour faciliter l'intégration des mini-maisons sur les territoires du Québec.

Inspiré de la [stratégie du logement abordable de l'Ontario](#) qui a amené les municipalités à autoriser les mini-maisons en développement intercalaire, il apparaît clair qu'au Québec aussi, le gouvernement provincial devra prendre position. En prenant les devants, le Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) pourrait éviter aux particuliers et aux municipalités d'avoir à recourir à des démarches administratives ponctuelles relevant de l'urbanisme discrétionnaire.

Le gouvernement pourrait aussi faire d'une pierre deux coups en créant une annexe au Code du bâtiment qui viserait spécifiquement les micro et mini maisons. Il faciliterait ainsi la reconnaissance légale de ces dernières ainsi que l'obtention du financement auprès des institutions financières. Cette annexe devrait par contre demeurer flexible pour favoriser l'innovation et la personnalisation des habitations.

L'abordabilité des mini-maisons en serait aussi affectée positivement. En effet, selon Schenk (2015), la diminution de l'incertitude relative à la construction de ces habitations et l'instauration de standards favoriseraient la recherche, le développement et l'innovation, ainsi que l'émergence d'une offre de services grandissante en constructions préfabriquées et modulaires. De cette façon, les coûts de construction diminueraient sans compromettre l'adaptabilité du design, permettant ainsi aux ménages d'avoir une habitation à la fois personnalisée et plus abordable.

La naissance du Mouvement québécois des mini-maisons marque une étape cruciale dans la reconnaissance de ce mode d'habiter, dont les avantages sociaux et environnementaux sont indéniables, tant et autant que la mini-maison s'intègre intelligemment au tissu urbain existant.



Figure 7 Annexes résidentielles - Ville d'Ottawa 2017

Deux questions demeurent cependant en suspens. D'abord, comment le gouvernement provincial et les municipalités québécoises accueilleront-ils ce mouvement qui invite à penser différemment l'habitation? Et comment les mini-maisons s'inscriront-elles dans une perspective de développement urbain durable? Favoriseront-elles l'abordabilité, la diversification de l'offre immobilière et l'actualisation des quartiers existants par la densification douce, ou contribueront-elles au contraire à l'étalement urbain et à l'empiètement sur les espaces verts et les terres agricoles en s'implantant dans de nouveaux lotissements loin des services et dépendants à l'automobile?



Figure 8 Maison de ruelle (Laneway House) - Vancouver 2010

Dans cette visée, il apparaît clair que les projets de mini-maisons bénéficieraient grandement de l'accompagnement de professionnel(le)s de l'urbanisme. Cet accompagnement est nécessaire si le projet est localisé dans un secteur résidentiel pour s'assurer de son acceptabilité auprès du voisinage et qu'il soit cohérent face aux multiples composantes urbanistiques. Cette expertise est d'autant plus essentielle si le projet est localisé en zone agricole ou en milieu forestier, où les considérations environnementales sont importantes.

La création du Mouvement québécois des mini-maisons constitue une occasion d'innover et de situer le Québec comme un acteur d'avant-garde sur la scène internationale

des mini-maisons. Toutefois, son développement doit être consciencieux et conserver l'esprit de la démarche initiale qui vise au final l'intégration intelligente des mini-maisons au tissu urbain existant. En mobilisant les acteurs autour de ce type de développement, le mouvement des mini-maisons pourrait ainsi contribuer à une réflexion plus large sur la forme urbaine et favoriser l'intégration harmonieuse de ces habitations dans les quartiers existants (Chapple et al. 2011).

Concrètement, la mini-maison peut s'insérer sur un lot déjà occupé par une habitation principale. À lier à la densification douce et au développement intelligent, cette logique d'insertion des petites habitations a l'avantage de favoriser une actualisation des territoires de type suburbain en respect du caractère particulier des quartiers de maisons unifamiliales. De plus, si la mini-maison s'insère dans le tissu urbain existant, elle contribue à limiter l'empiètement sur les terres non développées et à optimiser l'utilisation des infrastructures et équipements en place.

La densification douce des zones urbanisées, notamment par la construction d'annexes résidentielles, peut aussi contribuer à la bonification de la desserte en transport collectif ainsi qu'à l'essor des commerces de proximité. Ce type de développement est d'ailleurs l'un des principes clés identifiés par le Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) du Québec afin de créer des municipalités durables. Perçues à travers le prisme des annexes résidentielles, les mini-maisons contribueraient ainsi à un aménagement du territoire et à une forme urbaine plus durables.

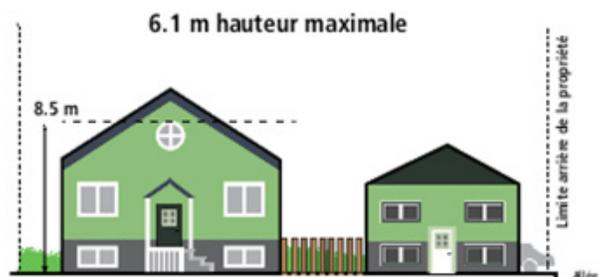


Figure 9 Annexes résidentielles - Ville d'Ottawa 2017

4.1 Situation actuelle

Diffusion et acceptation graduelle des mini-maisons

- « Exemple concret de l'impact social et économique des deux premières éditions du Festival des mini-maisons, plus de 17 Municipalités du Québec acceptent ou sont en voie d'accepter des projets domiciliaires de petites maisons, principalement sur fondations. Bien que ce mouvement ait pris racine lentement dans quelques petites municipalités en périphérie des grands centres (ex. Farnham, La Conception, Lantier, Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson), une première ville, Sherbrooke, accueillera en 2018 des mini-maisons dans un de ses arrondissements. De plus, de nombreux nouveaux fabricants de petites maisons ont vu le jour et connaissent une croissance de leurs ventes » (Festival mini-maisons 2017).

Institutionnalisation en cours

- Construction: grands promoteurs / entrepreneurs en construction qui se réapproprient le concept au Québec (ex. Bonneville).
- Recherche: balbutiements, premiers mémoires et articles écrits sur la question aux États-Unis (Carlin 2014; Schenk 2015; Hutchinson 2016). Pas d'étude de cas systématique, on fait appel aux données disponibles sur le web (seule source de documentation à l'heure actuelle).

Stratégies de contournement

- Construction et urbanisme dérogatoires par projet.
- Il est possible de faire reconnaître sa micro-maison comme un véhicule récréatif. Cette stratégie inclut des obstacles en termes de financement et de reconnaissance légale: pas d'adresse permanente reconnue, des frais d'assurance plus élevés, pas d'accès à certains incitatifs pour premiers propriétaires, etc. (Vail 2016).
- Attacher sa micro-maison à des pieux pour la faire reconnaître comme permanente, (ex. Saint-Nazaire au Lac-Saint-Jean).
- Faire reconnaître la mini-maison comme annexe résidentielle là où c'est autorisé (ex. Ottawa). Nécessite cependant l'assentiment d'un propriétaire ou la possession d'un terrain déjà bâti.
- Architecture de guérilla (se construire ou s'installer sans permis sur le terrain d'un propriétaire conciliant).
- Déplacer fréquemment sa micro-maison.

Mouvement qui gagne en importance

- Festival des mini-maisons: 2015 et 2016 (Lantier), 2017 (Montréal).
- Gatineau: l'entreprise Lumbec tente de faire reconnaître le potentiel des micro et des mini maisons comme annexes résidentielles (2015).
- Premier Colloque québécois sur l'avenir de la mini et micro habitation (juin 2017).

4.2 Bénéfices et opportunités

- Réduction de la consommation énergétique et de biens matériels.
- Potentiel structurant pour des pratiques de vie soutenables.
- Réduction potentielle de l'empreinte environnementale des ménages.
- Absorption d'une partie de la croissance urbaine par la densification douce et le développement intercalaire.
- Opportunité de revitalisation dans un contexte de récession.
- Conscience accrue des pratiques / de la consommation et plus grande « authenticité » de l'espace habité.

- Engagement personnel dans le design de l'habitation.
- Accent sur la qualité de l'habitation plutôt que sur la quantité d'espace.
- Plus grande abordabilité et diversification de l'offre immobilière.
- Favorise l'accès à la propriété pour un plus grand nombre et pour une plus grande variété de ménages.
- Réponse aux tendances démographiques: vieillissement de la population et diminution de la taille des ménages.
- Réponse aux aspirations et besoins en mobilité de la génération Y.
- Rétablir l'adéquation entre les besoins en espace, les pratiques sociales et la taille / l'arrangement des habitations.
- Utilisation et investissement accrus des espaces publics, services et commerces de proximité par les ménages.
- Vie familiale et communautaire plus active.

4.3 Limites

- Construites de manière isolée et souvent sur pilotis, les mini-maisons ont une bien moins grande efficacité énergétique que les habitations jumelées ou contiguës et que les multiplexes.
- Espace restreint pour entreposer la nourriture, les vêtements et les autres biens essentiels.
- Proximité pouvant devenir socialement difficile à gérer.
- Besoin de certains services de proximité, comme une buanderie.
- Si localisé en milieu isolé, l'éloignement contribue à augmenter l'empreinte environnementale du ménage (dépendance à l'automobile, longs trajets, etc.)
- Ne constitue pas une alternative viable au logement abordable et social. En soi, la propriété n'est pas accessible à tous.
- L'habitation doit répondre aux besoins et pratiques particulières des ménages et pour ce faire, il est préférable que le modèle soit personnalisable, flexible et évolutif; la voie du modulaire est probablement à privilégier (Schenk 2015).

4.4 Obstacles

- Bien qu'ils ne spécifient pas d'aire de bâtiment minimale pour une habitation unifamiliale, le Code national du bâtiment canadien et le Code de construction du Québec imposent des aires minimales implicites en raison d'exigences relatives à la conception des aires et des espaces. Construire une mini-maison conforme aux Codes constitue donc un important défi technique. Par son aire réduite, la construction d'une micro-maison conforme aux Codes est quant à elle pratiquement impossible.
- Les règlements de construction municipaux incluent souvent des aires minimales. Dans la plupart des municipalités, la construction d'une mini-maison requiert l'obtention d'une dérogation au règlement en vigueur.
- Les micro-maisons sur roues ne sont pas considérées comme des habitations permanentes en raison du fait qu'elles sont sur roues (sans fondations).
- Les règlements de zonage en vigueur dans les différentes municipalités déterminent généralement une empreinte au sol minimale pour l'habitation par secteur. Une démarche administrative dérogatoire est donc souvent requise.
- La création de quartiers plus denses et l'insertion de mini-maisons en annexes résidentielles peuvent rencontrer l'obstacle des densités maximales par secteur déterminées dans les plans d'urbanisme locaux.
- Au Québec, l'installation d'une mini-maison comme annexe résidentielle n'est pas autorisée.
- Difficulté d'obtenir des prêts hypothécaires des banques et autres institutions financières qui voient peu de valeur de revente dans ces propriétés.
- Perte de valeur plus grande pour les mini-maisons sur roues.
- Haut niveau d'incertitude en raison du risque légal et réglementaire (coûts supplémentaires et complications légales).
- Au plan socioculturel, la mini-maison est associée à l'urbanisme de guérilla (ex. Denver) et à un courant d'environnementalisme radical, ce qui nuit à son image et à son adoption généralisée.

4.5 Perspectives

- Passe par des individus qui disposent de certains moyens, pouvant ainsi faire face à l'incertitude d'un projet.
- Les retraités et jeunes professionnels représentent un public cible et sont considérés par Hutchinson (2016) comme les acteurs de changement qui permettront au concept d'être autorisé et popularisé.
- Potentiel de la micro-maison sur roues pour les travailleurs saisonniers et à contrats dont l'emploi nécessite de se déplacer entre différentes municipalités. Considérant cette demande, la création de parcs locatifs long-terme pour micro-maisons sur roues dans différentes municipalités serait une option à envisager.
- Une fois les acteurs du milieu rassurés (entrepreneurs, promoteurs, institutions financières, différents paliers de gouvernement), il est possible d'atteindre des économies d'échelle tout en conservant une offre personnalisée grâce à la préfabrication et la construction modulaire (Schenk 2015).
- La création d'un Mouvement québécois des mini-maisons marque une étape charnière pour les mini-maisons au Québec. Ce mouvement permettra un accès plus facile et rapide aux informations et aux ressources, donnera de la crédibilité aux différents projets, favorisera la diffusion de l'information et permettra d'engager d'une seule voix des discussions avec les différents paliers de gouvernement pour faciliter l'intégration des mini-maisons au Québec.

5. Conclusion

À la lumière des réflexions soulevées lors du colloque et dans cet article, l'Arpent estime que la mini-maison détient le potentiel de s'inscrire dans un développement urbain durable et socialement responsable. Néanmoins, l'insertion de ces petites habitations doit être réfléchi en fonction du tissu urbain existant, de la forme urbaine et de l'aménagement du territoire. En effet, le développement de grands lotissements en périphérie des villes ou en milieu forestier engendre la perte de plusieurs bénéfices sociaux et environnementaux généralement associés à la mini-maison. L'Arpent considère que les mini-maisons devraient contribuer à l'actualisation des territoires suburbains et des quartiers résidentiels des villes étendues. Le développement des mini-maisons au Québec devrait donc s'inscrire dans une stratégie de développement intercalaire et de densification douce qui passerait notamment par la construction d'annexes résidentielles.

6. Annexe: quelques projets en cours

Le Petit Quartier - Sherbrooke

Projet de coopérative de propriétaires de 75 mini-maisons. L'abordabilité des mini-maisons est assurée sur le long terme par une politique d'ajustement du prix en fonction de l'inflation et des options initiales de la mini-maison.

Les Hameaux de la Source - Lantier

Projet de développement domiciliaire durable (P3D) par Habitat Multi Générations.

Mini et micro-maisons sur roues, plus petite de 352 pc.
85 000 prix plancher.

Grappes de six habitations autour d'équipements communs.

Espace Pur - Sainte-Brigitte-de-Laval

Habitations entre 511 et 1380 pc, terrains de plus de 10 000 pc.

Projet d'aménagement de sentiers pédestres dans la montagne, piscine, jardins communautaires.

Saint-Nazaire au Lac-Saint-Jean

Premier « écoquartier » de micro-maisons sur roues au Québec.

Une quarantaine de terrains seront aménagés et disponibles en grappes de six à huit propriétés similaires.

Une fois ancrées sur pieux, les micro-maisons sur roues sont évaluables et taxables par la municipalité.



Figure 10 Le Petit Quartier - Sherbrooke - Le Petit Quartier Sherbrooke 2016



Figure 11 Espace pur - Sainte-Brigitte-de-Laval - Chabot Construction 2017

Références

- Arnold, Jeanne E., Anthony P. Graesch, Enzo Ragazzini, et Elinor Ochs. 2012. *Life at Home in the Twenty-First Century: 32 Families Open Their Doors*. 1st Edition.... edition. Los Angeles: The Cotsen Institute of Archaeology Press.
- Barkenbus, Jack. 2008. « Supersizing the American Dream in an Era of Climate Change ». *Environmental Law Institute* 38 (12). <https://law.vanderbilt.edu/files/archive/Barkenbus-Jack-Supersizing-PDF.pdf>.
- Beerepoot, Milou, et Niels Beerepoot. 2007. « Government regulation as an impetus for innovation: Evidence from energy performance regulation in the Dutch residential building sector ». *Energy Policy* 35 (10): 4812–4825.
- Bruegmann, Robert. 2006. *Sprawl: A compact history*. University of Chicago press. https://books.google.ca/books?hl=en&lr=&id=HFjLm2BauZ8C&oi=fnd&pg=PP6&dq=Sprawl: A Compact History&ots=muioB731AW&sig=pHj8VqSB59Zg0kFq8rfp_6V8cEo.
- Carlin, Timothy Michael. 2014. « Tiny homes: Improving carbon footprint and the American lifestyle on a large scale ». http://digitalcommons.csbsju.edu/elce_cscday/35/?utm_source=digitalcommons.csbsju.edu.
- Chapple, Karen, Jake Wegmann, Alison Nemirow, et Colin Dentel-Post. 2011. « Yes in My Backyard: Mobilizing the Market for Secondary Units ». <https://escholarship.org/uc/item/6fz8j6gx.pdf>.
- Coolen, Henny, et Janine Meesters. 2012. « Private and Public Green Spaces: Meaningful but Different Settings ». *Journal of Housing and the Built Environment* 27 (1): 49–67. doi:10.1007/s10901-011-9246-5.
- Gupta, Priya S. 2014. « The American dream, deferred: Contextualizing property after the foreclosure crisis ». https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2755300.
- Hutchinson, Daniel. 2016. « Struggling for Spatial Authenticity: An Analysis of the Tiny House Movement ». ProQuest Dissertations Publishing. <http://search.proquest.com/docview/1867769936/>.
- Kopits, Elizabeth, Virginia McConnell, et Daniel Miles. 2009. « Lot size, zoning, and household preferences: impediments to smart growth? » https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1392253.
- Lemprière, Maximilian. 2016. « Using Ecological Modernisation Theory to Account for the Evolution of the Zero-Carbon Homes Agenda in England ». *Environmental Politics*, 1–19. doi:10.1080/09644016.2016.1156107.
- Liebig, Phoebe S., Teresa Koenig, et Jon Pynoos. 2006. « Zoning, accessory dwelling units, and family caregiving: Issues, trends, and recommendations ». *Journal of aging & social policy* 18 (3-4): 155–172.
- Lovell, Heather. 2004. « Framing sustainable housing as a solution to climate change ». *Journal of Environmental Policy & Planning* 6 (1): 35–55. doi:10.1080/1523908042000259677.
- Luke, Timothy. 2016. « Sustainabilization: A Critique of Green Economy (s) ». Issued via email for critique by the Colorado Critical Review.
- McConnell, Virginia, et Keith Wiley. 2010. « Infill development: Perspectives and evidence from economics and planning ». *Resources for the Future* 10: 13.
- Naess, Petter. 2006. *Urban structure matters: residential location, car dependence and travel behaviour*. Routledge. https://books.google.ca/books?hl=en&lr=&id=6EZ_AgAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=Urban Structure Matters: Residential Location Car Dependence and Travel Behaviour&ots=drsXtAKUDV&sig=Ui75m2ExaHgaJSNS-SQOt7MZouM.
- Nichols, Jane Louise, et Erin Adams. 2013. « The Flex-Nest: The Accessory Dwelling Unit as Adaptable Housing for the Life Span ». *Interiors* 4 (1): 31-52. doi:10.2752/204191213X13601683874136.
- Prochorskaite, Agne, Chris Couch, Naglis Malys, et Vida Maliene. 2016. « Housing Stakeholder Preferences for the “Soft” Features of Sustainable and Healthy Housing Design in the UK ». *International Journal of Environmental Research and Public Health* 13 (1): 1–15. doi:10.3390/ijerph13010111.
- Schenk, Kathryn. 2015. « Flex House: Prefabricating the Tiny House Movement ». ProQuest Dissertations Publishing. <http://search.proquest.com/docview/1730212763/>.
- SCHL, Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2017a. « Abordabilité du logement dès la conception ». <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/dedu/index.cfm>.
- . 2017b. « Études de cas sur la densification résidentielle : Projets réalisés ». http://www.schl.ca/fr/prin/dedu/amcodu/amcodu_006.cfm.

- Schultz, David. 1993. « Political Theory and Legal History: Conflicting Depictions of Property in the American Political Founding ». *The American Journal of Legal History* 37 (4): 464–495.
- SHQ, Société d'habitation du Québec, et Odile Légaré. 2010. « Perspectives démographiques 2006-2056 et logement : un aperçu ». *Le bulletin d'information de la société d'habitation du Québec*.
- Statistics Canada Government of Canada. 2011. « Taille des ménages, par province et territoire, Recensement de 2011 (Nouveau-Brunswick, Québec, Ontario) ». <http://www.statcan.gc.ca/tables-tableaux/sum-som/l02/cst01/famil53b-fra.htm>.
- Susanka, Sarah, et Kira Obolensky. 1998. *The not so big house: A blueprint for the way we really live*. Taunton Press. https://books.google.ca/books?hl=en&lr=&id=_Zy_hEzQYyC&oi=fnd&pg=PA10&dq=susanka.
- Vail, Katherine M. 2016. « Saving the American Dream: The Legalization of the Tiny House Movement ». *University of Louisville Law Review* 54 (2): 357–379.
- Wegmann, Jake, et Alison Nemirow. 2011. « Secondary units and urban infill: a literature review ». Working Paper, Institute of Urban and Regional Development. <https://www.econstor.eu/handle/10419/59382>.