

# UN MODE D'HABITATION PARTICIPATIF ET ÉCOLOGIQUE : LE COHABITAT


PRÉSENTATION PAR MARIE PIERRE CHEVRIER,  
M.ARTS, M. ES SC.  
FORMATRICE AU CAMF

---



CARREFOUR  
ACTION MUNICIPALE  
ET FAMILLE

# PLAN DE PRÉSENTATION

- Témoignages des réseaux existants
  - Caractéristiques d'un habitat participatif idéal
  - Un cohabitat pour séniors
  - Mise en marche d'un projet de cohabitat
    - Défis
    - Ténacité
  - Difficultés particulières
  - Ressources
  - Bénéfices pour la municipalité d'accueil
- 

# TÉMOIGNAGES

**« C'est d'abord le projet de vivre sous le même toit pour partager des valeurs de solidarité et d'écologie, pour bien vivre avec nos voisins, notre quartier, notre commune et enfin notre société ».**

Témoignage d'Éco Habitat Groupé

# TÉMOIGNAGES

« C'est dans ce but que notre Mouvement développe et cherche à promouvoir les démarches **d'autogestion, de cogestion et de concertation en faveur d'un habitat groupé écologique et solidaire** ».

Témoignage d'Éco Habitat Groupé

# TÉMOIGNAGES

- En 2008, nous avons ressenti la nécessité de refonder le M.H.G.A. en Éco Habitat Groupé, afin de prendre en compte les enjeux contemporains du développement durable dans leur ensemble, non seulement dans le champ de la qualité environnementale, mais également dans le champ du social.

Témoignage d'Éco Habitat Groupé

Courriel : [ecohabitatgroupe@orange.fr](mailto:ecohabitatgroupe@orange.fr)

Site Web: [www.ecohabitatgroupe.fr](http://www.ecohabitatgroupe.fr)

# TÉMOIGNAGE

- **HESP'ère21** est une association qui agit pour promouvoir et réaliser des projets d'habitat coopératif, solidaires, écologiques et **non spéculatifs** dans Paris Intra-métro.
- Nous agissons pour les habitants qui subissent de plein fouet une crise de logement dans un contexte de spéculation, qui attendent sur les listes du parc social, et qui recherchent un mode de vie urbain plus coopératif et plus responsable.
- « Rendre à l'habitant la possibilité d'être un acteur de son environnement immédiat et de son mode de vie est une voie pour rester au plus près de l'ambition politique de l'urbanisme durable.»

Témoignage de Emelianoff

Courriel : contacts [contact@hespere21.fr](mailto:contact@hespere21.fr)

Site Web : [www.hespere21.fr](http://www.hespere21.fr)



<http://www.aarp.com>

# CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT PARTICIPATIF IDÉAL

## Nos valeurs

- **Solidarité et mixité sociale**  
Rassembler des habitants de tous âges, conditions sociales et origines, y compris des personnes fragiles financièrement.
- **Mutualisation**  
Mise en place d'espaces communs, de services et d'objets partagés.
- **Non-spéculation**  
Garantir à tous un accès à ces habitats grâce à des montages financiers et juridiques non spéculatifs permis par la loi ALUR.



# CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT PARTAGÉ

Nos valeurs (suite):

- **Autogestion**  
Les participants s'engagent collectivement à être responsables de leur cadre de vie, de la conception à sa gestion quotidienne ; appliquer le principe coopératif dans les décisions : un habitant = une voix.
- **Ecologie**  
Economiser les ressources naturelles et les charges pour les habitants dans la conception des immeubles. Utiliser des matériaux sains pour les constructeurs et les usagers. Préserver la biodiversité et favoriser la nature utile. Mutualiser des équipements coûteux en termes énergétiques.
- **Mixité fonctionnelle**  
Intégrer des activités économiques, notamment celles de l'économie sociale et solidaire (y compris d'agriculture urbaine pour reconstituer une autonomie alimentaire locale).

# CO-HABITAT POUR SÉNIORS

- Terme introduit au Danemark vers 1988
- Évolution du concept au cours des 25 dernières années
- Intro au Canada date de 1991

# CO-HABITAT POUR SÉNIORS

## Bénéfices du cohabitat pour séniors (Harbour Side, B.C.)

- Soutien et entraide sur place
- Loyer constant tout en recevant l'aide qui correspond aux besoins
- Réduction de l'empreinte environnementale
- Maintien de l'autonomie grâce au soutien mutuel
- L'interaction sociale stimule la cognition intellectuelle et le cheminement spirituel
- L'entraide n'inclut pas les soins à la personne
- Permet de s'amuser même à un âge avancé
- Permet habituellement une autonomie de 10 ans de + qu'en privé ou en isolement



<http://www.harbourside.ca>



- REVISION 01 - 11 APR 2014
- Horne Road side with fronting site provided for construction vehicles.
  - Alternative surface provision note removed pending discussion with the quality.
- REVISION 02 - 11 APR 2014
- Trees 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z', 'A', 'B' location amended to avoid 'Way for entrance'.
  - All property lines shown in the solid color 'Neighbourhood' 1.2m high.
  - East property line fence removed, screening provided with shrub buffer, 1.2m wide.
- ISSUED FOR: DATE:
- CONSTRUCTION  
 TENANT  
 BUILDING PERMIT  
 DEVELOPMENT PERMIT: 2014-014

<http://www.harbourside.ca>

# PROCESSUS ET DÉMARCHES

## Initiation du projet :


- un individu, un OBNL ou Coop
- un appel de projets par une ville (Paris 2014)

## Promotion :

- article de journal et diffusion dans les médias
- bouche à oreilles
- parution sur babillards selon clientèle à rejoindre
- réseaux sociaux particuliers
- Archisolidaire- incubateur de projets d'habitation participative :  
cherche à fédérer le mouvement de l'habitat participatif au Québec

# MISE EN MARCHÉ

## 1. Défis colossaux

- Sociaux
  - Financiers
  - Juridiques
  - Environnementaux
- 

# DÉFIS COLOSSAUX

## Au plan social :

- Sessions d'information pour rassembler des gens intéressés
- Créer une communauté d'intérêt et des liens d'appartenance
- Partager des valeurs sociales, financières et environnementales pour bâtir une vision commune du vivre ensemble
- Comprendre les besoins (Mes besoins de vie)
- Localiser un terrain
- Constituer des équipes de travail
- Accepter la médiation en cas de conflits



# DÉFIS COLOSSAUX

## Au plan financier :

- Préparer une étude de faisabilité
- Évaluer la capacité financière des membres intéressés
- Rechercher des prêts et subventions
- Bâtir un montage financier

# DÉFIS COLOSSAUX

## Au plan juridique :

- Constituer les entités juridiques de Coopérative de solidarité et de Syndicat des copropriétaires
- Comprendre et organiser les assemblées statutaires
  - COHABITAT QUÉBEC : Un Syndicat de copropriété divisé géré par une coopérative de solidarité.


## Au plan environnemental :

- Identifier les priorités techniques et mécaniques à retenir dans la construction du bâtiment qui correspond aux critères d'un bâtiment écologique et de produits sains (AQME)

# MISE EN MARCHÉ

## 2. Ténacité exemplaire

### A. Formations requises

- Sociocratie
  - Communication consciente ou CNV
  - Le bien vieillir (Harbour Side)
  - Le fonctionnement des assemblées et la gestion de condos et de coops
- 

# MISE EN MARCHÉ

## 2. Ténacité exemplaire

B. Production de documents pour le bon fonctionnement, la gestion etc. du cohabitat Québec:

1. - Charte de Cohabitat Québec \_
2. - Déclaration de copropriété divise (Syndicat de la copropriété Cohabitat Québec)
3. - Règlement de régie interne de la coopérative de solidarité Cohabitat Québec (RRI) v2.0 (02-11-2014)
4. - Politique d'adhésion des membres de Cohabitat Québec (coopérative) v2.2 (05-03-2015) (en révision)
5. - Fiche d'intégration pour devenir membre de Cohabitat Québec (Aide mémoire)
6. - Contrat de membre auxiliaire de Cohabitat Québec (MAUX)
7. - Document Word "Mes besoins de vie" (document à remplir pour devenir membre) ou PDF

# MISE EN MARCHÉ

## 2. Ténacité exemplaire

B. Production de documents pour le bon fonctionnement, la gestion etc. du cohabitat Québec (suite) :

- **Document PDF de la présentation de rencontre d'information publique : - PDF Présentation rencontre d'info du 13 septembre 2015**
- **Documents de l'atelier du 13 juin 2015 : "Bâtir un cohabitat au Québec" :**
  - - Bâtir la collectivité, de Maryse Vaillancourt (Cohabitat Québec)
  - **Aspects légaux et plus... , de Éveline Gueppe (Cohabitat Québec)**
    - Le financement d'une innovation sociale, de la Caisse d'économie solidaire Desjardins
  - - Architecture et construction, de Tergos
  - - Ressources

# MISE EN MARCHÉ

## 2. Ténacité exemplaire

### C. Connaissances des statuts juridiques et du fonctionnement des assemblées de copropriétaires et de membres coopérants

#### Difficultés rencontrées/contraintes

- Conditions d'inclusion et d'exclusion des membres
- Conditions de revente des unités : + value et ristourne à la communauté
- Nature de l'entraide entre les membres : à quel moment un membre requière-t-il trop de soins pour demeurer dans la communauté ?
- Puisqu'il s'agit d'habitats pour séniors, comment traiter la demande d'inclusion d'enfants si les grands-parents en deviennent titulaires ?

# RESSOURCES

**Caisse d'économie solidaire Desjardins** : <https://www.caissesolidaire.coop/>

- La Caisse solidaire est la principale institution financière spécialisée en économie sociale et en investissement responsable (IR) au Québec.

**Vivacité** : [vivacitemontreal.org/a-propos/](http://vivacitemontreal.org/a-propos/)

- Vivacité société immobilière solidaire est un organisme à but non lucratif (OBNL) dont la mission est d'offrir aux ménages une alternative abordable à l'accès à la propriété.

**Association des groupes de ressources techniques du Québec** : [agrtq.qc.ca/lagrtq/quisommes-nous/contactez-nous/](http://agrtq.qc.ca/lagrtq/quisommes-nous/contactez-nous/)

**La Confédération québécoise des coops d'habitation** :  
[www.cooperativehabitation.coop/](http://www.cooperativehabitation.coop/)

# RESSOURCES

- Cohabitat Québec : [www.cohabitat.ca](http://www.cohabitat.ca)
- Réseau canadien de co-housing : [www.abbreviationfinder.org/fr/.../ccn\\_canadian-cohousing-network.html](http://www.abbreviationfinder.org/fr/.../ccn_canadian-cohousing-network.html)
- Archisolidaire : <https://fr-fr.facebook.com/archisolidaire>
- Association québécoise pour la maîtrise de l'énergie : [www.aqme.org/](http://www.aqme.org/)
- L'association québécoise pour la maîtrise de l'énergie a fait des enjeux ... l'AQME et le milieu de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables.
- Communagir : [www.communagir.org/](http://www.communagir.org/)
- Éco habitat groupé : [ecohabitatgroupe@orange.fr](mailto:ecohabitatgroupe@orange.fr) et [www.ecohabitatgroupe.fr](http://www.ecohabitatgroupe.fr)
- HESP 'ère21 : [contact@hespere21.fr](mailto:contact@hespere21.fr) et [www.hespere21.fr](http://www.hespere21.fr)
- S.H.Q. [www.habitation.gouv.qc.ca](http://www.habitation.gouv.qc.ca) Accès Logis
- Fonds d'innovation pour le logement locatif abordable : [ww.schl.ca](http://ww.schl.ca) (Budget 2016 200 millions)



# BÉNÉFICES POUR LA MUNICIPALITÉ

- Le cohabitat permet de répondre à un besoin collectif et social ;
- Il a valeur de rétention des résidents & des membres de leurs familles ;
- Donne une vocation nouvelle aux édifices abandonnés ou patrimoniaux ;
- Densifie la clientèle pour les services et commerces avoisinants ;
- Permet de dresser en amont, un bilan des friches et édifices à régénérer, diversifiant les options d'habitation collective;
- Renforce la fonction d'urbanisme au service de la collectivité et d'un développement solidaire du territoire d'appartenance ;

# BÉNÉFICES POUR LA MUNICIPALITÉ

- Permet aux décideurs, la prise en compte des besoins des familles et des aînés au plan du logement ;
- Est un moyen concret d'implanter le développement durable sur le territoire ;
- Au-delà du passage des élus, l'éventail des options d'habitations est une garantie dans la durée d'environnements favorables à un vieillissement actif et au maintien de la cohésion sociale.

# CONCLUSION

La mise en place de projets pilotes visant à élargir les options immobilières abordables et accessibles, entre autres aux personnes vieillissantes, permettrait d'éclairer les ajustements réglementaires que commande la création de milieux de vie conviviaux, solidaires et écologiques.

**Merci de votre attention !**

Marie Pierre Chevrier, M. Arts, M. es Sc.

