

Créer son habitation

Enjeux & solutions



Cahier du participant

1^{er} octobre 2026

Créer son habitation

Le contexte

Bien que les taux d'inoccupation des logements remontent peu à peu, il serait faux de croire que la crise du logement est derrière nous. Avoir un toit en 2026 ne signifie pas avoir un habitat adapté à sa capacité de payer, adapté à ses besoins (qualité, taille, accessibilité transport et commerces) et ses repères, situé dans un environnement favorable à un vieillissement en santé.

Les aînés et les retraités demandent depuis longtemps à sortir des schémas établis : résidences privées pour aînées (RPA), ressources intermédiaires (RI) ou de type familial (RTF), CHSLD/maisons des aînés et alternatives.

Au-delà d'une simple typologie de bâtiments, c'est souvent un projet de vie, de vivre ensemble qui est au cœur du souhait de nombreux aînés : briser l'isolement, tisser des liens intergénérationnels, partager.

Quel est l'état de la situation ? *(Source : Espace Muni)*

- Vieillesse de la population québécoise
- Augmentation du nombre de personnes vivant seules
- Augmentation considérable du coût pour se loger
- Diminution de l'offre de logements abordables
- Des résidences pour personnes aînées de plus en plus grandes et de moins en moins accessibles financièrement pour certaines d'entre elles
- Disparition des résidences pour personnes aînées à taille humaine en milieu rural

Quelques chiffres

Près du quart des 65 ans et + consacrent au moins 30 % de leurs revenus au logement. Près de 43 % des locataires âgés consacrent 30 % ou plus de leurs revenus au logement, contre seulement 13 % des propriétaires aînés. *(Sources : Statistique Canada et Statistique Québec)*

Déroulement

8 h 30	Accueil des participants
9 h 00	Mots de bienvenue
9 h 30	Présentation sur les différents types d'habitats alternatifs pour aînés, grâce aux fiches <i>Muni-toit</i>
10 h 20	Présentation par la Ville de Trois-Rivières sur les répercussions des types d'habitats alternatifs en matière d'urbanisme
11 h 10	Présentation par la Fédération des coopératives d'habitation Mauricie/Centre-du-Québec sur les coopératives d'habitation
12 h 00	Brunch
13 h 00	Exercice : cibler les enjeux
13 h 45	Exercice : actions possibles
15 h 30	Retour en grand groupe et priorisation

Fiches d'information Muni-toit

Par Espace Muni



*La plateforme en habitation pour personnes âgées
destinée aux municipalités*

Pourquoi une plateforme en habitation pour les personnes âgées du Québec ?

L'habitation est au cœur de la vie des individus. Elle occupe une place importante dans la sphère municipale, tant rurale qu'urbaine. En plus d'avoir un impact important sur la santé ainsi que sur la vie sociale et économique des personnes âgées, elle devient une préoccupation majeure, notamment lorsque surviennent des épisodes de perte d'autonomie.

Avec le vieillissement de la population, la demande des personnes âgées pour une plus grande diversité en matière d'habitation et l'offre en logements abordables de plus en plus limitée, les municipalités sont amenées à jouer un rôle de plus en plus important dans le domaine de l'habitation pour personnes âgées dans les prochaines années.

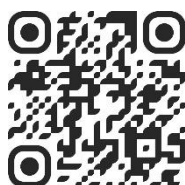
Comment peuvent-elles
répondre aux enjeux
d'aménagement du territoire?

Comment peuvent-elles
diversifier l'offre en
habitation pour personnes
âgées?

Comment peuvent-elles
s'impliquer dans un dossier pour
lequel leurs responsabilités et
leurs pouvoirs sont limités?

Cette plateforme permet de :

- **Découvrir les différents types d'habitations** existants pour répondre aux besoins des personnes âgées ;
- **Connaître les avantages** de développer une diversité d'habitations grâce à des initiatives inspirantes et d'y investir temps et argent ;
- **Comprendre les processus** à suivre, les rôles à jouer, les partenariats à mettre en place pour entreprendre un projet en habitation ;
- **Découvrir les sources de financement** possibles ;
- **Passer à l'action** grâce à des outils pratiques et des liens vers diverses ressources.



www.munitoit.org

Le cohabitat

Définition

D'abord implanté au Danemark, le cohabitat est un milieu de vie collectif où des personnes partageant des valeurs et des intérêts communs décident de créer leur propre habitat en fonction de leurs besoins et à leur image. Ces personnes sont responsables du projet et de chaque étape, sauf la réalisation des travaux. Ainsi, elles décident ensemble du type d'installation sur le site et des règles de vie. Elles s'occupent de trouver le financement nécessaire, d'engager un architecte et un constructeur ainsi que de gérer le budget et l'échéancier du projet. Le milieu de vie comprend d'une dizaine à une trentaine de logements privés construits autour d'espaces communs (ex. : buanderie, salle de réception, chambre d'ami).



Format

Maisons style duplex, maisons de ville (attenantes), logements ou style condos

Caractéristiques

- Résidents propriétaires de leur logement
- Mixité des résidents (âge, situation familiale)
- Espaces privés plus petits pour économiser en matières premières et en énergie
- Espaces communs favorisant les échanges et la mutualisation
- Gestion et prise de décisions communes

Clientèle

Autonome, en légère perte d'autonomie



Avantages

- Environnement qui favorise le vieillissement actif dans son milieu de vie
- Accessibilité à la propriété
- Diminution des dépenses par la mise en commun des ressources
- Augmentation des interactions sociales et de l'entraide
- Augmentation du sentiment de sécurité
- Participation active à son milieu de vie
- Développement d'un sentiment d'appartenance intergénérationnel

Défis

- Nécessite un investissement monétaire important pour l'acquisition du terrain ou du bâtiment existant
- Cadre légal très complexe (absence de statut légal adapté au Québec)
- Processus long à mettre en place (10 ans pour Cohabitat Québec)



Plus d'informations

- « Le cohabitat fait des petits au Québec malgré les obstacles [Article] ». Le Devoir, avril 2023
- www.cohabitat.ca (Québec)
- www.cohousing.ca (Canada)
- www.cohousing.org (États-Unis)
- www.cohousing.org.uk (Angleterre)
- www.habitat-groupe.be (Belgique)



Une initiative de :



Les coopératives et les OBNL-H

Définition

C'est un regroupement de personnes, communément appelées membres, locataires ou propriétaires de leur logement ou non-résidents, qui gèrent collectivement le bâtiment. Il existe 4 modèles de coopératives qui se différencient par leur mode de gestion :

Coop-H Coopérative d'habitation	Entreprise privée à but non lucratif dirigée par ses membres résidents, c'est-à-dire les locataires
Coop-H de solidarité Coopérative de solidarité en habitation pour personnes âgées	Coopérative d'habitation qui combine deux types de membres : membres résidents et membres travailleurs ou de soutien qui, eux, sont non résidents, mais qui ont une expertise permettant une gestion plus éclairée de la coopérative
Coopérative de propriétaires	Formule développée grâce au financement de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) qui permet l'accès à la propriété pour des personnes à revenu moyen grâce au principe de partage de droits de propriété d'un terrain et des unités d'habitation
OBNL-H	Un OBNL-H est régi par un conseil d'administration composé de personnes non résidentes et de quelques membres résidents. Il peut aussi, par exemple, administrer une RPA

Format

Appartement ou condo

Caractéristiques

- Les résidents sont locataires de leur logement (sauf dans le cas d'une coop de propriétaires) et bénéficient d'un loyer abordable.
- La cuisine et la salle à manger sont souvent des espaces partagés.
- Les membres ou le conseil d'administration décident des règlements et assurent la gestion financière et l'entretien de la bâtisse. Ils participent aux assemblées générales et ont droit de parole et de vote.

Clientèle

Autonome ou en légère perte d'autonomie



Avantages

- Environnement qui favorise le vieillissement actif dans son milieu de vie
- Abordabilité du logement
- Diminution des dépenses par la mise en commun des ressources
- Augmentation des interactions sociales et de l'entraide
- Augmentation du sentiment de sécurité
- Participation active à son milieu de vie
- Développement d'un sentiment d'appartenance

Défis

- Investissement en temps et en argent pour la mise en place
- Subventions parfois insuffisantes pour la mise en place
- Manque de places et délai d'attente

Plus d'informations

- [Confédération québécoise des coopératives d'habitation \(CQCH\)](#)
- [Réseau québécois des OSBL d'habitation \(RQOH\)](#)
- [Fédération de l'habitation coopérative du Québec \(FHCQ\)](#)
- [Fédération de l'habitation coopérative du Canada \(FQCC\)](#)
- [Guide de l'habitation coopérative de la SCHL](#)
- [Lancer un projet d'habitation communautaire](#)



Une initiative de :



Habitation partagée

Définition

Cette pratique, aussi appelée colocation ou de cohabitation, permet à une personne aînée, autonome ou en perte d'autonomie, propriétaire ou locataire, de louer une partie de son espace à une personne autonome (un étudiant une jeune famille, des nouveaux arrivants, une autre personne aînée). En échange d'un loyer réduit, le locataire s'engage à faire différentes tâches comme le ménage, la préparation des repas, l'accompagnement à des activités, pour la personne aînée, en excluant les soins d'hygiène et de santé.

Cette forme d'habitation convient à une municipalité ou une région qui a :

- un Cégep, une université ou une école professionnelle
- une entreprise ayant besoin de travailleurs temporaires ou saisonniers
- une offre de logements abordables limitée sur son territoire



Format

Maison, condo ou unités de logements

Caractéristiques

- Mixité des personnes (âge, situation familiale)
- Jumelage fait par un organisme à but non lucratif, local ou régional
- Respect des affinités et du mode de vie des deux parties au moment du jumelage
- Entente signée entre les parties

Clientèle

Autonome ou en légère perte d'autonomie



Avantages

- Soutien du vieillissement actif dans son milieu de vie
- Diminution des coûts de logement et des dépenses par la mise en commun des ressources
- Augmentation des interactions sociales et de l'entraide
- Lutte contre l'isolement
- Augmentation du sentiment de sécurité
- Intégration facilitée pour les nouveaux arrivants

Défi

Coût et temps pour le jumelage et la coordination des services

Plus d'informations

- [Vidéo de présentation du projet](#)
- [Guide pour les RPA](#)
- [Guide pour établissements post-secondaires](#)
- Article [Des jeunes et des aînés sous un même toit](#)
- Article [Être étudiante et habiter une résidence pour aînés](#)



Une initiative de :



Intergénérationnelle

Définition

Selon Revenu Québec, il s'agit d'une maison individuelle dans laquelle a été aménagé un logement indépendant, permettant ainsi à plusieurs générations de la même famille de cohabiter tout en conservant une grande intimité. Selon cette définition, il s'agit de rénover la maison principale. Cependant, un autre logement construit sur le même terrain est aussi considéré comme une maison intergénérationnelle. Au Québec, les deux logements doivent offrir un cadre de vie complet pour être autonome et doivent être habités par des personnes de la même famille. Sinon, on parle alors d'unités d'habitation accessoires. La maison intergénérationnelle doit être autorisée dans les règlements de zonage et de construction de la municipalité et est soumise à des critères d'aménagement très précis et peu flexibles. Ainsi, quand un membre de la famille quitte l'habitation (déménagement ou décès), la réglementation indique que l'habitation devra être démolie ou laissée vacante, car elle ne sera plus considérée comme une maison intergénérationnelle.

Format

Il existe différents types d'habitations intergénérationnelles :

- deux résidences individuelles sur un seul terrain ;
- une maison avec deux ou trois logements individuels ;
- deux maisons connectées sur le même terrain.

Caractéristiques

- Logement qui comprend au moins une salle de bain, une cuisine, une chambre et une entrée séparée (ex. : une chambre aménagée au sous-sol ne peut être considérée comme une habitation intergénérationnelle)
- Lien familial obligatoire entre les personnes habitant les deux logements, ce qui n'est pas le cas pour les unités d'habitation accessoires
- Intégration dans l'harmonie du bâtiment principal

Avantages

- Environnement qui favorise le vieillissement actif dans son milieu de vie
- Accessibilité à la propriété
- Augmentation des interactions sociales et de l'entraide
- Augmentation de l'entraide et du lien entre les générations
- Augmentation du sentiment de sécurité
- Crédit d'impôt et remboursement de taxes, si rénovation

Plus d'informations

- « [Retour en force des maisons intergénérationnelles ou bigénérationnelles](#) [Article]. », Écohabitation, 2021
- [Écobâtiment. Guide d'application de la démarche Bâtiment durable pour aînés](#)



Clientèle

Autonome ou en légère perte d'autonomie

Défis

- Complexité des règlements municipaux
- Critères d'aménagement peu flexibles et contraignants
- Capacité des infrastructures



Une initiative de :



Unité d'habitation accessoire

Définition

C'est un logement autonome privé aménagé sur un terrain où se trouve déjà une habitation. D'une taille plus petite que celle du logement principal, ce modèle d'habitation peut convenir autant à des personnes âgées qu'à des personnes seules, des familles monoparentales ou des couples.

Au Canada, les villes de Vancouver, Calgary, Edmonton, Ottawa ainsi que la quasi-totalité des municipalités ontariennes autorisent certains types d'UHA dans leurs règlements de zonage et de construction. Au Québec, de plus en plus de municipalités en autorisent certains types mais de manière encadrée, notamment par crainte de surcharger les infrastructures collectives existantes (égouts, aqueducs, routes, écoles, etc.).

Pourtant, si elles sont autorisées dans des zones ciblées, déjà munies d'infrastructures, les unités d'habitation accessoires peuvent les optimiser et, conséquemment, procéder à la densification douce du territoire, tout en permettant aux municipalités de faire des économies.

Format

Il existe 3 catégories d'UHA :

- **Logement accessoire** : logement aménagé à l'intérieur du bâtiment principal (p. ex. : dans un garage ou un sous-sol) ;
- **Unité d'habitation accessoire attachée (UHAA)** : logement ajouté au bâtiment principal (annexe latérale ou ajout d'un étage) ;
- **Unité d'habitation accessoire détachée (UHAD)** : petite maison détachée située sur le même terrain que celui du bâtiment principal.

Avantages

- Environnement qui favorise le vieillissement actif dans son milieu de vie
- Création de revenus supplémentaires pour les propriétaires grâce à la location de l'unité
- Augmentation des interactions sociales
- Augmentation de l'entraide et du lien entre les générations
- Augmentation du sentiment de sécurité
- Augmentation et diversification de l'offre de logement
- Contribution à la densification du territoire
- Optimisation des infrastructures, des équipements et des services existants (milieu urbain)

Plus d'informations

- « [Unités d'habitation accessoires : quelle place leur accorder parmi les stratégies de densification urbaine?](#) [Article] », Magazine Oui dans ma cour, Vivre en ville, février 2023
- [État des lieux des UHA au Québec](#), Arpent, 2022
- Les unités d'habitation accessoires — [Guide sur les grands principes et bonnes pratiques](#), Arpent, 2018
- Série de vidéos sur les UHA, par Écohabitation : [Série Unités d'Habitations Accessoires - Multilogement Berri-Resther - Microclimat Architecture](#) - YouTube



Clientèle

Autonome ou en légère perte d'autonomie

Caractéristiques

- Logement qui comprend au moins une salle de bain, une cuisine, une salle de séjour et une chambre
- Aucune restriction de lien entre les propriétaires du bâtiment principal et ceux de l'UHA, contrairement aux maisons intergénérationnelles (ajouter lien)
- Taille réduite du logement
- Intégration dans l'harmonie du bâtiment principal

Défis

- Complexité des règlements municipaux
- Critères d'aménagement peu flexibles et contraignants
- Capacité des infrastructures



Une initiative de :



Minimaison

Définition

Une minimaison peut avoir 3 appellations différentes selon sa taille : micromaison, minimaison et petite maison.

Elle peut, par exemple, être installée :

- en fond de cour, sur le terrain d'une habitation existante ;
- dans un cœur villageois ou un quartier de banlieue et ainsi être le pilier d'un projet de cohabitation intergénérationnelle.

Le Code du bâtiment, la réglementation municipale et les règles de zonage encadrent la construction de minimaisons au Québec. D'une superficie inférieure aux 700 pieds carrés fixés par le Code du bâtiment du Québec, les minimaisons sont soumises à des règles et à des normes qui ne sont pas adaptées à leur réalité.

Pour connaître les municipalités qui les autorisent, consultez cette [carte interactive](#).



Formats et caractéristiques

Micromaison

- Environ 300 pc
- Souvent maison sur roues

Minimaison

- Entre 300 et 600 pc
- Maison sur fondation, sur pilotis, sur blocs ou sur pieux
- Format le plus répandu

Petite maison

- Entre 600 et 1000 pc
- Se rapproche des maisons de vétérans et des maisons québécoises patrimoniales. Bien qu'on la retrouve un peu partout sur le territoire, elle se fait de plus en plus rare.
- Peu de nouveaux projets ont ce format.

Clientèle

Autonome ou en légère perte d'autonomie

Avantages

- Environnement favorisant le vieillissement actif dans son milieu de vie
- Accessibilité à la propriété
- Diminution des dépenses et des tâches associées à l'entretien
- Offre de logements supplémentaires aux grandes villes qui vivent une saturation de leur espace ou aux petits milieux qui doivent maximiser leur périmètre d'urbanisation

Défis

- Complexité des règlements municipaux
- Faible impôt foncier
- Difficulté d'obtenir une hypothèque



Plus d'informations

- [Le mouvement des mini-maisons au Québec](#), Recherche faite par l'Arpent, mars 2018
- [Mouvement québécois des minimaisons](#)



Une initiative de :



Quels rôles peuvent jouer les municipalités?

Voici un portrait non exhaustif des possibilités d'action qui laisse une grande place à la créativité pour lancer de nouveaux projets et bonifier des projets existants.

Une municipalité peut jouer 4 grands rôles :



Leader



Partenaire



Collaboratrice



Ambassadrice

En matière d'habitation pour personnes âgées, le rôle qu'elle choisit dépend de plusieurs facteurs, dont :

- la priorisation accordée au projet;
- la mobilisation des personnes élues, des leaders locaux et régionaux ainsi que des citoyennes et citoyens pour la cause;
- la disponibilité des ressources internes à la municipalité et sur son territoire;
- l'expérience détenue par la communauté dans ce genre de projet.

Il n'y a pas qu'une seule formule gagnante! L'important est que le rôle choisi par une municipalité convienne aux actrices et aux acteurs impliqués et qu'il contribue à la bonne réalisation du projet.



Une initiative de :





À titre de leader, la municipalité verra à :

- démarrer le projet d'habitation;
- coordonner sa mise en œuvre;
- assumer la responsabilité de sa réalisation;
- attribuer les ressources nécessaires à sa réalisation.



Voici quelques exemples d'actions :

- Rassembler des leaders locaux pour former un comité promoteur diversifié
- Dégager la main-d'œuvre nécessaire à l'avancement du projet (p. ex. : donner la coordination du projet à un employé municipal)
- Investir financièrement dans le projet d'habitation

Être leader ne signifie pas pour autant agir seul, car le leadership peut être partagé. La contribution d'un ensemble de ressources est bien souvent le gage d'un projet réussi.

Exemple :

En mars 2023, la Ville de Victoriaville, en partenariat avec l'Office d'habitation Victoriaville-Warwick (OHVW), annonçait la création d'Innov Habitat Victo, un organisme à but non lucratif qui vise l'acquisition, la rénovation et la construction de logements abordables dont pourraient bénéficier des personnes âgées.

Dans ce projet, la Ville joue 2 rôles : celui de leader et celui de collaboratrice (ou le mettre car 2 rôles?).

Comme leader, elle a mis en œuvre le projet, fait un portrait du milieu et mobilisé les acteurs (OHVW, Corporation de développement économique communautaire, secteur industriel, promoteurs, etc.). La mobilisation politique a été un défi, car ce champ de compétence relève en général du privé. Toutefois, grâce à de bons arguments soulevant que la pénurie de logements ralentissait le développement économique et créait des problématiques sociales dans la ville, toutes et tous ont compris la nécessité d'agir dans ce projet d'envergure.

La Ville s'est engagée à investir jusqu'à 25 000 \$ pour chaque nouvelle unité d'habitation abordable créée. De plus, elle a réussi à obtenir un financement de 350 000 \$ de la Caisse Desjardins des Bois-Francis.

Elle a permis à la direction de l'aménagement du territoire de la Ville ainsi qu'à une personne élue de siéger au conseil d'administration d'Innov Habitat Victo.

Comme collaboratrice, elle permettra des changements de zonage et de réglementations qui faciliteront la réalisation du projet.

À titre de partenaire, elle verra à :

- participer au projet mis en œuvre dans sa communauté;
- attribuer les ressources (financières, humaines, matérielles et informationnelles) qui confirmeront sa contribution à la réalisation du projet d'habitation;
- s'engager concrètement avec des actrices ou acteurs du milieu (comme le milieu scolaire, le milieu de la santé, les organismes ou les autres municipalités) dans un juste partage des responsabilités, des ressources et des expertises.



Voici quelques exemples d'actions :

- Collaborer à l'étude des besoins des personnes âgées en matière d'habitation, en rendant accessibles des statistiques municipales pertinentes
- Mandater un élu pour représenter le conseil municipal au comité promoteur
- Mettre à la disposition du comité promoteur l'expertise municipale pour des tâches précises (inspecteur ou ingénieur à la préparation ou à la révision de plans)
- Participer, en collaboration avec d'autres, au financement du projet (don de terrain, participation aux subventions du programme, supplément au loyer, etc.)

Être partenaire signifie également faciliter la participation citoyenne à la conception et à la mise en œuvre de projets municipaux.

Exemple :

En mars 2023, la Ville de Victoriaville, en partenariat avec l'Office d'habitation Victoriaville-Warwick (OHVW), annonçait la création d'Innov Habitat Victo, un organisme à but non lucratif qui vise l'acquisition, la rénovation et la construction de logements abordables dont pourraient bénéficier des personnes âgées.

À titre de collaboratrice, elle verra à :

- soutenir la réalisation d'un projet d'habitation de différentes façons (sur les aspects financier, technique, administratif, etc.) sans pour autant y jouer un rôle actif de premier plan;
- créer et entretenir des relations d'entraide avec les actrices et acteurs du milieu, les citoyennes et citoyens ainsi que d'autres municipalités impliquées dans le projet.



Voici quelques exemples d'actions :

- Déléguer un employé municipal au comité de réalisation d'un projet d'habitation (soutien administratif, suivi budgétaire, soutien à la coordination)
- Offrir gratuitement un local de rencontre pour les membres du comité
- Revoir le zonage d'un terrain pour permettre la construction d'une habitation pour personnes âgées
- Changer les règlements d'urbanisme afin de permettre la création d'habitations communautaires pour personnes âgées, de résidences multigénérationnelles, d'unités d'habitation accessoires (UHA) ou d'habitations partagées

Exemple :

La Ville de Sainte-Catherine (Montréal) a été parmi les premières municipalités québécoises à autoriser la construction d'unités d'habitation accessoires (UHA), en modifiant sa réglementation de zonage, après avoir constaté que le cadre légal entourant les habitations intergénérationnelles ne correspondait plus aux besoins et aux demandes de la population. De plus, elle a ajouté une section sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans la réglementation afin d'établir des balises sur la qualité architecturale, sur la qualité des aménagements et sur le respect du caractère du quartier d'insertion.

Ce modèle d'habitation convient particulièrement aux personnes âgées, car il leur permet de rester dans leur milieu de vie plus longtemps et de bénéficier d'un logement adapté à leurs besoins.



À titre d'ambassadeurice, elle verra à :

- représenter les intérêts des personnes âgées auprès de la communauté et des instances régionales ou gouvernementales;
- diffuser de l'information sur le projet d'habitation pour personnes âgées auprès des actrices et acteurs concernés;
- inviter les citoyennes et citoyens à mettre en place des projets et des actions concrètes;
- signifier son adhésion à des enjeux d'habitation qui touchent les actrices et les acteurs ainsi que les citoyennes et citoyens de la communauté, plus particulièrement les personnes âgées.



Voici quelques exemples d'actions :

- Diffuser de l'information sur un projet d'habitation pour personnes âgées par les différents outils de communication de la municipalité
- Faire des démarches auprès de la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour assurer la pérennité du financement des programmes d'habitation sociale et communautaire
- Faire parvenir un mémoire sur l'importance de poursuivre le soutien aux organismes qui favorisent le maintien à domicile des personnes âgées

Les coopératives d'habitation

Définition Coopérative d'habitation

Au sens de la Loi sur les coopératives, une coopérative d'habitation est un regroupement de personnes qui a pour principal objet de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou à l'usage d'une maison ou d'un logement. Il s'agit d'une entreprise privée, à but non lucratif, dont les gestionnaires, soit les membres résidents, en gèrent collectivement les affaires afin de se donner un milieu de vie sain et sécuritaire qui répond aux besoins des individus en matière de logement.

Le plus souvent, les coopératives d'habitation se donnent pour vocation première d'offrir des logements abordables et de qualité à leurs membres et logent une clientèle dite mixte. La majorité des coopératives d'habitation offre la possibilité à un certain nombre de ménages de recevoir une subvention d'aide au logement.

Source : Confédération québécoise des coopératives d'habitation

Définition Coopérative d'habitation de solidarité

Cette formule se distingue des coopératives d'habitation locatives principalement par la diversité de son *membership*. Une coopérative de solidarité peut, en effet, admettre trois catégories de membres, soit :

- **Des membres utilisateurs** : les personnes physiques qui utilisent les services offerts par la coopérative (les locataires) ;
- **Des membres travailleurs** : des personnes physiques œuvrant au sein de la coopérative (les employés de la coopérative) ;
- **Des membres de soutien** : toute autre personne ou société qui a un intérêt économique, social ou culturel dans l'atteinte de l'objet de la coopérative (il peut s'agir, dans certains cas, d'un parent ou d'un proche du résident, ou encore d'une personne physique ou d'une organisation qui apporte un soutien financier ou autre à la coopérative).

Une coopérative de solidarité doit compter des membres dans au moins deux de ces trois catégories.

Une coopérative de solidarité en habitation propose également des services complémentaires (soins, repas, etc.)

Source : Confédération québécoise des coopératives d'habitation

Au niveau des caractéristiques, il est important de mettre l'accent sur le terme « membre » plutôt que sur celui de « locataire ». En formule coopérative, nous ne sommes pas simplement à la recherche d'un locataire, mais bien d'une personne qui souhaite devenir membre et participer activement à la vie de la coopérative.

Habiter en coopérative, ce n'est pas seulement bénéficier d'un logement à coût abordable. Ce qui distingue la formule coopérative des autres types de tenure, c'est l'implication et la participation attendues de ses membres. Chaque membre contribue, à sa façon, au bon fonctionnement de la coopérative et à la création d'un milieu de vie agréable, solidaire et dynamique.

Un processus de sélection est donc mis en place afin de permettre aux futurs membres de bien comprendre les valeurs et le fonctionnement de la coopérative, ainsi que le rôle et les responsabilités qui viennent avec le statut de membre. Cette démarche vise à s'assurer que les personnes sélectionnées comprennent leurs engagements et souhaitent réellement s'impliquer dans leur milieu de vie. Assurer également la pérennité de la coop.

Devenir membre d'une coopérative, c'est ainsi bien plus que louer un logement : c'est faire partie d'un collectif, prendre part aux décisions et contribuer à la vie de la communauté.

Parmi les avantages : Ajout d'une sécurité d'occupation à long terme, l'opportunité d'acquérir de nouvelles connaissances et compétences, un contrôle sur son milieu de vie en participant aux assemblées générales et à différents comités.

Cliantèle : Tout le monde peut faire une demande. Il suffit de correspondre au profil recherché de la coopérative.

Liens utiles :

- Site Web FÉCHMACQ <https://cooperativehabitation.coop/mauricie-et-centre-du-quebec/>
- Facebook FÉCHMACQ : <https://www.facebook.com/FECHMACQ/>
- LinkedIn FÉCHMACQ : <https://www.linkedin.com/company/fechmacq>
- TikTok FÉCHMACQ : <https://www.tiktok.com/@FECHMACQ>
- Youtube FÉCHMACQ : <https://www.youtube.com/@FECHMACQ>

Est-il permis de construire ?

Avant de se lancer dans un projet d'habitation, il est important de vérifier les règles d'urbanisme applicables au terrain et au secteur visé. Elles peuvent avoir une incidence sur le type de projet qui peut être réalisé, sa superficie, son implantation et les autorisations nécessaires.

Chaque municipalité possède sa propre réglementation. Les possibilités peuvent donc varier d'une municipalité à l'autre, et même d'un secteur à l'autre.

Le zonage : quels projets sont permis ?

Le règlement de zonage détermine notamment les usages et les constructions autorisés dans chaque zone. Avant d'acheter un terrain ou de planifier des travaux, il est donc important de vérifier si le projet envisagé est permis à cet endroit.

Par exemple, selon la réglementation applicable, il peut être nécessaire de vérifier :

- Le type d'habitation autorisé : maison unifamiliale, maison multigénérationnelle, duplex, etc.
- La possibilité d'aménager une unité d'habitation accessoire, qu'elle soit intégrée à la maison principale ou située dans un bâtiment distinct.
- Les possibilités de construction d'une minimaison.
- Le nombre de logements pouvant être aménagés sur un même terrain.
- Les usages autorisés dans un secteur résidentiel ou agricole.

La superficie et l'implantation des constructions

La réglementation peut également encadrer les dimensions du terrain et des bâtiments. Parmi les éléments à examiner :

- Les exigences concernant la taille de la maison ou du logement.
- Les marges de recul et la distance à respecter entre le bâtiment et les limites du terrain.
- Le nombre d'étages ou la hauteur maximale permis.
- La proportion du terrain pouvant être construite.
- Les exigences relatives au stationnement et à l'accès au terrain.

Ces normes peuvent avoir une incidence importante sur la faisabilité d'un projet, particulièrement lorsqu'on souhaite ajouter un logement sur un terrain existant ou construire une habitation sur un terrain de petite superficie.

Les permis et les autorisations

Avant d'entreprendre des travaux, une première rencontre avec le service d'urbanisme permet de valider les possibilités et les contraintes du projet avant d'engager des dépenses importantes.

Chez le notaire

Plusieurs éléments sont à prendre en considération avant de se lancer dans un projet immobilier. Chaque projet est un cas différent, par conséquent, fournir des conseils notariaux généraux est difficile. Une rencontre avec un notaire permet donc de clarifier les modalités propres à chaque situation et de prévoir les éventuelles situations à risque.

Qui est propriétaire ?

Pour les maisons multigénérationnelles comme pour les unités d'habitation accessoires, il peut y avoir un propriétaire unique ou plusieurs copropriétaires. La façon dont la propriété est établie aura des conséquences sur les droits et les responsabilités de chacun.

Plusieurs propriétaires : convention d'indivision

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un même immeuble, une convention d'indivision peut permettre de préciser les modalités de la vie financière et administrative du projet.

Cette convention devrait notamment préciser les apports de chacun pour la mise de fonds, la répartition des différentes dépenses (hypothèque, entretien, rénovations, taxes, etc.), ainsi que les modalités applicables si la situation de l'un des copropriétaires change.

Il peut notamment être pertinent de prévoir ce qui se passe en cas de décès de l'un des copropriétaires : le copropriétaire survivant pourra-t-il racheter sa part ? Dans quelles conditions ? Quels délais ou mécanismes pourraient permettre au copropriétaire survivant de demeurer dans l'habitation pendant la période de transition ?

Enjeux successoraux

Quand se mélangent argent et famille, on pourrait résumer en disant qu'*il y a des émotions dans le contrat*. Les enjeux successoraux gagnent donc à être abordés dès le début du projet. Les dispositions prévues dans la convention d'indivision, le testament et, au besoin, les autres documents juridiques devraient être cohérentes entre elles et adaptées à la situation de chacun.

Cibler les enjeux

De quoi, un (groupe de) citoyen(s) a-t-il besoin pour que son projet d'habitation ait toutes les chances de réussir ?

Information

- Les citoyens connaissent-ils cette solution ?
- Où trouver une information fiable ?
- Existe-t-il des mythes ou de fausses perceptions ? Les avantages et les limites sont-ils bien compris ?
- Qui devrait diffuser cette information ?

Financement

- Existe-t-il déjà des programmes financiers adaptés ? Le problème est-il le manque de financement ou la difficulté à y accéder ?
- D'autres formes de soutien (fondations, financement collectif, coopératives financières) pourraient-elles être mobilisées ?
- Quelles dépenses sont les plus difficiles à assumer ?

Réglementation et propriété

- Certaines règles de zonage compliquent-elles la réalisation de cette solution ?
- Les règlements municipaux sont-ils adaptés ?
- Une convention d'indivision notariée peut-elle être nécessaire ?

Accompagnement

- Qui pourrait accompagner les citoyens dans les premières démarches ?
- L'expertise nécessaire est-elle disponible dans la région ?
- À quel moment les porteurs de projet auraient-ils le plus besoin d'aide ?

- à partir de quels moments dans le projet, les municipalités et les gouvernements deviennent-ils importants ?
- Quel type d'accompagnement serait le plus utile (technique, juridique, financier, humain) ?

Culture/acceptabilité

- Cette solution est-elle bien perçue dans le quartier ? Quelles craintes ou résistances observez-vous ? Existe-t-il déjà des exemples inspirants qui pourraient rassurer les citoyens ?
- Comment pourrait-on favoriser l'adhésion de la population ?

Partenariat et concertation

- Quels acteurs devraient travailler ensemble ?
- Certaines collaborations sont-elles absentes actuellement ?
- Qui pourrait jouer un rôle de leader ?
- Comment mieux coordonner les efforts ?

Capacité d'action des citoyens

- Les citoyens ont-ils les connaissances ou les compétences nécessaires pour entreprendre un tel projet ?
- À quel moment un citoyen passe-t-il de l'idée à l'action ? Quel premier geste est le plus difficile à poser ? Qu'est-ce qui lui donne confiance pour faire le premier pas ?
- Qu'est-ce qui les encourage à passer à l'action ? Qu'est-ce qui les décourage ?

Cibler les enjeux par type d'habitation

1. À l'aide des thématiques et des questions présentées à la page ci-contre, identifiez, au meilleur de vos connaissances, les principaux enjeux associés au type d'habitation qui a été attribué à votre groupe. N'hésitez pas à nommer une situation réelle.
2. Une fois ces enjeux identifiés, déterminez s'ils se manifestent différemment selon le contexte territorial. Certains sont-ils plus importants ou prennent-ils une forme particulière en milieu urbain, en milieu rural, en milieu rural éloigné ou en secteur forestier ? Si oui, précisez-les dans la case correspondante.
3. Une fois le tableau complété, attribuez, dans la marge gauche, un chiffre à chacun des enjeux pour les prioriser.

#	Enjeux	Urbain <i>Ex. : Shawinigan</i>	Rural <i>Ex. : St-Anne-de-la-Pérade</i>	Rural éloigné <i>(Ex. : Notre-Dame-de-Montauban)/milieu forestier (Ex. : Parent)</i>

4. Fatiguée de chercher des problèmes ? Alors, parlons plutôt au positif : quels seraient les facteurs de succès, selon vous, pour qu'un (groupe de) citoyen(s) réalise un projet de ce type ?

.....

.....

.....

Actions possibles

1. À partir des enjeux identifiés précédemment, proposez une ou plusieurs actions concrètes qui pourraient contribuer à favoriser le développement de ce type d'habitation. Inscrivez ces actions dans la colonne correspondant à l'acteur le plus susceptible de les mettre en œuvre (citoyens, organismes communautaires, municipalités, municipalités régionales de comté, gouvernements provincial et fédéral, ou autres acteurs).

Enjeux	Citoyens	Organismes communautaires	Municipalités/MRC	Gouvernements	Autre(s) acteur(s)
Méconnaissance des UHA	Participer à des séances d'information, visiter des projets existants	Sonder les besoins en habitation de ses membres et organiser un café-rencontre pour promotion des UHA	Organiser des soirées d'information, diffuser de l'information claire	Produire des guides, soutenir les initiatives d'information	

2. Selon vous, dans quel(s) contexte(s) ce type d'habitation pourrait-elle être :

- La plus adaptée :
- La moins appropriée :

Quelques mots sur la TCARM

Depuis sa création en 2004, la Table de concertation des aînés et retraités de la Mauricie (TCARM) est un forum d'échanges, de concertation et de partenariat pour tout ce qui touche à la qualité de vie des aînés de la région. Partenaire privilégié du secrétariat aux Aînés, composé de membres portant souvent des revendications, la TCARM est néanmoins une instance apolitique.

Nos 3 principaux mandats

- **Concertier** : réaliser la concertation régionale et participer aux consultations et concertations des partenaires locaux et régionaux sur les enjeux qui concernent les aînés de la Mauricie
- **Informier** : agir comme relayeur d'information en Mauricie, concernant les orientations gouvernementales relatives aux personnes âgées et aux personnes proches aidantes d'aînés, ainsi que les programmes et services gouvernementaux qui leur sont destinés
- **Valoriser** la contribution des aînés et leur apport à la société québécoise, et susciter la participation de la population à la promotion des aspects positifs du vieillissement

Notre vision

Mobilisatrice, la TCARM dynamise le milieu et stimule l'émergence d'initiatives collaboratives, visant à améliorer la qualité de vie des aînés de la région.

Nos coordonnées

4805, Boul Chanoine-Moreau
Trois-Rivières (Québec) G8Y 1S4

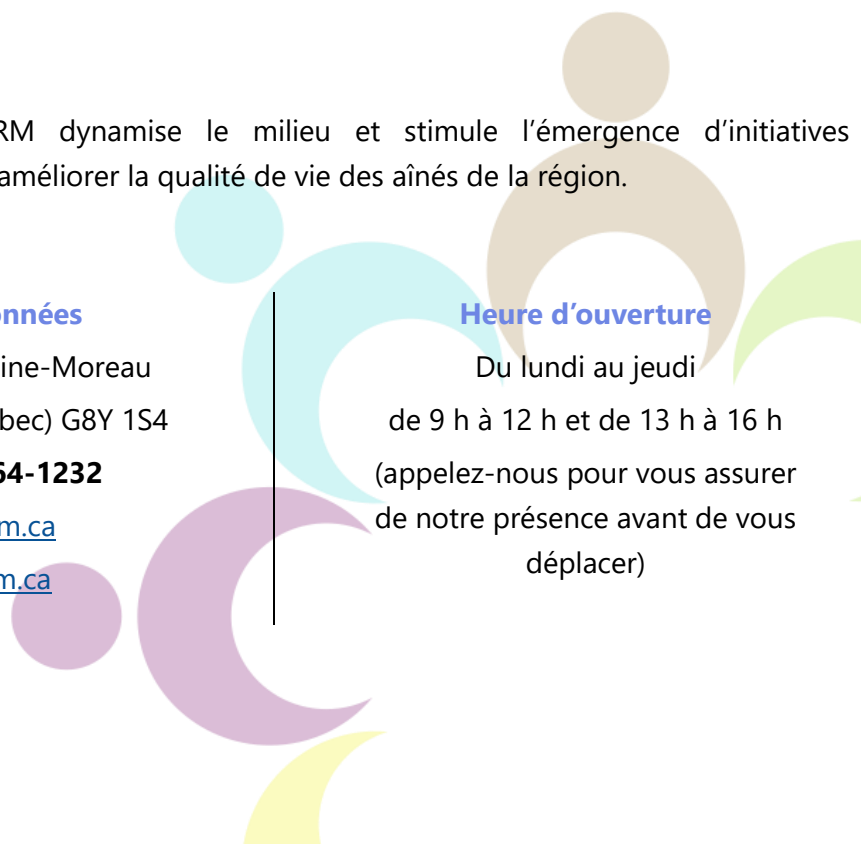
Tél. : (873) 664-1232

info@tcarm.ca

www.tcarm.ca

Heure d'ouverture

Du lundi au jeudi
de 9 h à 12 h et de 13 h à 16 h
(appelez-nous pour vous assurer
de notre présence avant de vous
déplacer)



Les partenaires de l'événement

