



Dossier sur les mini-maisons

Par Camping Québec

Juillet 2018

Édité par :



DOSSIER SUR LES MINI-MAISONS

Publié par Camping Québec
2001, de la Métropole, bureau 700
Longueuil (Québec) J4G 1S9

Téléphone : 450 651-7396
Sans frais : 1 800 363-0457
Télécopieur : 450 651-7397

atcq@campingquebec.com
www.campingquebec.com



Publication canadienne
ISBN — 978-2-9817355-2-2
Dépôt légal — Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2018
Dépôt légal — Bibliothèque et Archives Canada, 2018

Note légale :

Le présent manuel, les textes et les commentaires sont protégés par la Loi sur les droits d'auteur et toute reproduction ou diffusion par quelque procédé que ce soit est interdite sans l'autorisation écrite et préalable de Camping Québec et de l'auteur des textes.

Les textes et commentaires du manuel ne sont émis qu'à titre informatif, ne constituent pas une opinion et ne peuvent engager la responsabilité de l'auteur ni de Camping Québec.

Table des matières

Préambule	1
1. Caractéristiques	1
2. Les différents types d'hébergement	3
2.1 Mini-maisons	3
2.2 Chalets	4
2.3 Prêt-à-camper de type cabine	4
2.4 Caravanes de parc	5
2.5 Maisons mobiles	6
2.6 Camping-condos	6
3. Tendance	7
4. Règlementation et normes	8
5. Les assurances	9
5.1 Les assurances pour les propriétaires de mini-maison	9
5.2 Les assurances pour les exploitants de terrain de camping	10
6. Résidentiel, permanent ou saisonnier	10
7. Les avantages	10
8. Les désavantages	12
9. Ajout de mini-maisons dans un établissement de camping	13
<i>Tableau 9.1 FFOM des mini-maisons sur les terrains de camping</i>	15
10. Exemples de projets	15
10.1 Le Petit Quartier à Sherbrooke	15
10.2 Le Domaine Nature sur le lac à Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	16
10.3 CHIC Shack à La Conception	16
10.4 Les Hameaux de la source à Lantier	17
Références	18

Préambule

Ce document se veut une aide au développement pour les exploitants de terrain de camping désirant comprendre la tendance des mini-maisons. Un historique de l'apparition de ce type d'habitation y est d'abord présenté, suivi de ses caractéristiques. Vient ensuite la différence entre les mini-maisons, les unités de prêt-à-camper et les roulottes de parc pour mieux comprendre ces différents types d'hébergement. Les différentes réglementations entourant l'installation de mini-maisons au sein des établissements de camping sont précisées, ainsi que leurs avantages et leurs désavantages. Finalement, plusieurs exemples servent à démontrer que ce type de projet est non seulement possible au Québec, mais surtout bénéfique pour les communautés qui y participent.



(Crédits photos : Espaces, 2017 et Ilo, s.d.)

1. Caractéristiques

Au départ, les micromaisons ont été imaginées principalement pour plaire aux adeptes de la simplicité volontaire puisqu'elles sont un concentré d'impressionnantes trouvailles ergonomiques. Ce sont des structures habitables de moins de 400 pi² (122 m²) généralement bâties sur des remorques et qui sont donc mobiles. Par contre, elles n'ont pas réussi à passer le test de la mise en marché au point de vue commercial (La Presse, 2017). Constituant la grande sœur de la micro-maison, la mini-maison possède une superficie variant entre 400 et 1000 pi² (122 et 305 m²). Les premiers modèles ont vu le jour aux États-Unis au début des années 2000, mais ont seulement commencé à être populaires à la suite de la crise financière de 2008. Jusqu'à tout récemment, les Québécois qui désiraient posséder une mini-maison devaient opter pour l'autoconstruction, puisqu'aucun fabricant de maisons usinées ne proposait ce type de

modèle. Depuis quelques années, plusieurs modèles de mini-maisons ont été développés par des entrepreneurs québécois qui ont commencé à investir dans ce secteur et qui mènent aujourd'hui des projets domiciliaires réservés aux maisons de moins de 1000 pi² (305 m²) (Les Affaires, 2014).

L'objectif principal des mini-maisons est de proposer un meilleur accès au marché immobilier en offrant des prix et des impôts fonciers alléchants, dans des environnements naturels ou urbains (La Presse, 2017). En effet, puisque le prix des maisons a doublé de 2000 à 2010, les gens ne désirent plus s'endetter pendant des années et mettre de côté leurs autres projets. Ils souhaitent vivre mieux et posséder le strict nécessaire (Les Affaires, 2014). Ce nouveau type d'habitation est donc une alternative intéressante, puisqu'elle permet de devenir propriétaire pour environ 50 000 \$. Le prix peut être encore plus bas, soit environ 20 000 \$, si l'on décide de se construire soi-même une mini-maison de base (Les Affaires, 2016).

En plus de coûter moins cher qu'une maison de taille normale, les mini-maisons consomment très peu d'énergie tout en optimisant l'espace pour offrir l'essentiel sur une plus petite surface (Journal de Montréal, 2015). En effet, dans une mini-maison, tout doit être aménagé pour sauver de l'espace et avoir deux fonctions, par exemple, la porte du panneau électrique est aussi un espace à épices (la Voix de l'Est, 2015). Aussi, le chauffe-eau peut être installé en dessous de l'évier de la cuisine et desservir toute la maison. L'échangeur d'air, quant à lui, peut être installé dans un endroit restreint tout en gardant un aspect esthétique (MCI, 2017).

On compare souvent les mini-maisons aux véhicules récréatifs, mais en général, elles sont plutôt construites avec des matériaux et une architecture semblables aux maisons traditionnelles tandis que les véhicules récréatifs sont bâtis dans un esprit utilitaire. De plus, elles sont souvent plus lourdes et moins aérodynamiques qu'un véhicule récréatif et il faut utiliser une remorque pour les déplacer. Il faut même, dans certains cas, des permis spéciaux ainsi qu'une escorte motorisée en raison des problèmes de hauteur maximale qu'elles peuvent poser. Les mini-maisons ont donc peu à voir avec les caravanes, car elles sont conçues pour être des habitations permanentes et annuelles tandis que les caravanes sont plutôt temporaires et saisonnières (Bélaïr Direct, 2017). Ainsi, plusieurs usages peuvent être attribués aux mini-maisons, que ce soit une résidence principale, un chalet, un ajout à une résidence pour loger la famille ou bien

pour installer un bureau ou un commerce; elles peuvent accommoder tous les besoins (La Presse, 2017).

La prochaine section permet de comprendre la différence entre les différents types d'habitations semblables, soit les mini-maisons, les cabines, les roulottes de parc ainsi que les chalets.

2. Les différents types d'hébergement

Tout d'abord, il est bon de rappeler la définition d'un établissement d'hébergement touristique selon la Loi :

« Constitue un établissement d'hébergement touristique tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des touristes sur une base régulière lors d'une même année civile et dont la disponibilité de l'unité est rendue publique. Un ensemble de meubles et d'immeubles, contigus ou groupés, ayant en commun des accessoires ou des dépendances, peut constituer un seul établissement pourvu que les meubles et immeubles qui le composent soient exploités par une même personne et fassent partie d'une même catégorie d'établissements d'hébergement touristique¹. »

Ainsi, si on se fie à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique, les mini-maisons ne sont pas considérées comme des établissements d'hébergement touristiques si elles sont utilisées comme résidence principale. Par contre, qu'en est-il des autres types d'habitations qui leur ressemblent ? Comment différencier les mini-maisons des chalets et des cabines ? Cette section présente les définitions de chacun des types d'hébergement qui peuvent ressembler aux mini-maisons, mais qui n'en sont pas, selon les différentes lois mises en place.

2.1 Mini-maisons

Comme présenté précédemment, les mini-maisons sont des habitations dont la grandeur varie entre 400 et 1000 pi² (122 et 305 m²). Il n'y a aucune autre restriction, tant au niveau du nombre de pièces, du type de construction ou des éléments que l'on doit y retrouver. Ainsi,

¹ E-14.2, r. 1 - Règlement sur les établissements d'hébergement touristique, art 1.

c'est l'usage qui en est fait qui la qualifie en tant que mini-maison et non comme chalet ou résidence secondaire.

2.2 Chalets

Les chalets sont, selon la Loi sur les établissements d'hébergement touristiques, des bâtiments comportant une ou plusieurs chambres séparées de la cuisine². Ainsi, ils peuvent être semblables aux mini-maisons, mais se différencient de celles-ci par leur usage. En effet, les mini-maisons sont généralement des habitations résidentielles tandis que les chalets



sont des résidences de tourisme. Aussi, les chalets se différencient des cabines par leur nombre de pièces. En effet, les chalets ont, contrairement aux cabines, au minimum une chambre fermée.

2.3 Prêt-à-camper de type cabine

« Un prêt-à-camper est une structure installée sur plateforme, sur roues ou directement au sol,



et pourvue de l'équipement nécessaire pour y séjourner, incluant un service d'autocuisine³. » Les chalets ne sont pas des unités de prêt-à-camper, mais si les unités en question sont des aires ouvertes qui ne comportent aucune chambre séparée de la cuisine, elles sont en fait des cabines. En effet, les cabines ne possèdent aucune chambre fermée.

² E-14.2, r. 1 - Règlement sur les établissements d'hébergement touristique, art 3.

³ E-14.2, r. 1 - Règlement sur les établissements d'hébergement touristique, art 6(1).

Les cabines font partie intégrante de la classification d'un établissement de camping tandis que les chalets sont plutôt classifiés comme résidences de tourisme.

2.4 Caravanes de parc

La caravane de parc est définie comme « une maison individuelle fabriquée en usine, puis livrée à l'endroit où elle sera habitée. Même si la maison est généralement installée à un endroit pour y rester de manière permanente, elle conserve son caractère mobile » (La Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2013). La mini-maison demeure semblable à la caravane de parc puisqu'elles sont toutes deux petites, mobiles, peu dispendieuses et



régies par les mêmes règlements municipaux. En fait, la différence entre ces deux types d'habitation provient du fait que la mini-maison est mieux isolée, plus performante et généralement plus esthétique (Écohabitation, 2015). Les caravanes de parc doivent être installées dans des zones spécifiques au sein des municipalités et sont généralement dans des parcs de maisons mobiles. La définition de l'Office de la langue française d'une caravane de parc est :

« Véhicule de plaisance tractable dont la forme rectangulaire occupe une surface maximale de 37,15 mètres carrés (lorsqu'il est en mode stationnaire) et qui sert de résidence secondaire, notamment sur un emplacement de camping occupé sur une base saisonnière. En plus de la surface maximale, la caravane de parc doit remplir d'autres critères pour être considérée telle : elle doit être construite sur châssis simple monté sur roues ; sa largeur, en mode de transport, ne doit pas dépasser 2,6 mètres ; elle doit pouvoir être raccordée aux commodités nécessaires au fonctionnement des accessoires et des appareils installés. Comme tout véhicule de plaisance, la caravane de parc est conçue pour une utilisation temporaire. » (Office québécois de la langue française, 1999)

2.5 Maisons mobiles

Une maison mobile a des caractéristiques semblables à la caravane de parc, mais elle est plus grande avec une surface habitable moyenne d'environ 110 m² ou 1 200 pi² (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2004). De plus, la principale différence est que la maison mobile peut être utilisée de façon permanente, selon l'Office québécois de la langue française. En effet, la définition officielle est :

« Habitation de forme rectangulaire pouvant servir de résidence permanente ou secondaire et qu'on peut tracter assez facilement grâce à son train de roues. Désigne une demeure habitable à longueur d'année, construite sur un châssis remorquable et non sur fondations permanentes et destinée à être raccordée aux services publics. »
(Office québécois de la langue française, 1994)

Ainsi, la principale différence entre la maison mobile et la mini-maison est la surface habitable des deux habitations. En effet, la maison mobile est généralement plus spacieuse que la mini-maison.

2.6 Camping-condos

La formule camping-condo est définie comme suit : « Un établissement de camping dont la propriété des sites pour camper est répartie en partie ou en totalité par lots entre des copropriétaires » (Camping Québec, 2016). Il ne s'agit pas ici d'un parc de maisons mobiles. Ainsi, plusieurs copropriétaires se partagent les droits de propriété d'un terrain de camping et ses parties communes. Ceux-ci ne sont donc pas locataires ni de leur emplacement ni de l'habitation qu'ils occupent et peuvent y vivre tout au long de l'année.

Finalement, ce qui explique la différence entre ces différents types d'habitation est l'usage qui en est fait et le zonage établi sur le terrain occupé. La mini-maison peut servir de résidence permanente pour son propriétaire ou bien être exploitée à titre de chalet ou de cabine au sein d'un établissement touristique, comme les campings. La principale différence est donc la durée d'occupation de l'unité. Une unité qui est considérée comme une résidence permanente par son propriétaire et qui l'habite toute l'année sur un terrain qui lui appartient serait une mini-maison. Ce type de maison peut aussi être loué à l'année par un locataire sur un terrain qui ne

lui appartient pas et il doit donc se référer à la Régie du logement. Finalement, la mini-maison peut être occupée pour de courtes périodes par son propriétaire (moins de 30 jours) et être proposée en location aux périodes inoccupées par le propriétaire en tant qu'hébergement touristique. C'est donc la Loi sur les établissements d'hébergement touristique qui s'applique dans ce cas particulier. Ainsi, la même habitation peut, selon l'usage qui en est fait, être qualifiée de différentes façons et être régie par différentes lois.

3. Tendances

Les mini-maisons ont tout pour plaire aux futurs propriétaires : elles sont jolies, mobiles et peu dispendieuses. Elles suscitent un fort engouement depuis qu'elles sont apparues au Québec il y a quelques années. Cet intérêt grandissant a été démontré lors du premier festival des mini-maisons, qui s'est déroulé à Lantier en juillet 2016 et qui a attiré 7 000 visiteurs soit 7 fois plus de visiteurs qu'anticipés (Les Affaires, 2016). D'ailleurs, depuis quatre ans, l'Expo Habitation présente un village de mini-maisons qui attire une foule de curieux, prouvant indéniablement l'intérêt pour ce type de demeure (MCI, 2017).

Au départ, la clientèle cible était principalement celle des jeunes professionnels à leur premier emploi, des couples sans enfant ou des célibataires intéressés par ce type d'habitation (Les Affaires, 2014). Par contre, une clientèle inattendue s'est avérée fortement intéressée par les mini-maisons : les baby-boomeurs. En effet, ceux-ci n'ont plus besoin de l'espace d'une grande maison et veulent économiser, sans toutefois se tourner vers un condo. Ainsi, presque 90 % de la clientèle des mini-maisons a 55 ans et plus. Ce sont des personnes qui connaissent parfaitement leurs besoins et tiennent à leur confort. Les mini-maisons leur offrent les mêmes services, mais dans un espace plus restreint (La Presse, 2017).

Tout porte à croire que la mini-maison n'est pas simplement une mode passagère. En effet, le marché québécois devrait afficher une croissance soutenue dans les prochaines années. Il y a même quelques municipalités qui commencent à solliciter les entreprises de construction de mini-maisons pour des projets domiciliaires originaux et uniques (voir section 7). Puisque les citoyens sont en santé plus longtemps, les mini-maisons permettent une étape intermédiaire

entre la maison et la résidence pour personnes âgées (La Presse, 2017). Par contre, les futurs acheteurs doivent bien peser le pour et le contre puisque les mini-maisons exigent de modifier considérablement le mode de vie de leurs propriétaires (MCI, 2017).

4. Règlementation et normes

Les deux plus grands freins au développement des mini-maisons sont la règlementation municipale et le zonage. En effet, plusieurs municipalités ont des normes très strictes concernant la taille minimale d'une nouvelle construction permanente, souvent d'au minimum 1 000 pi² (305 m²), étant donné que les maisons de plus petite taille ne rapportent généralement pas assez de taxes et ne s'harmonisent pas avec les propriétés existantes. De plus, les mini-maisons ont parfois du mal à respecter le code du bâtiment par rapport à l'électricité et à la plomberie en raison de leur petite taille, compte tenu que les normes actuelles ont été établies pour des habitations de plus grande superficie. Aussi, si la mini-maison est sans fondations, il peut y avoir des problèmes de zonage puisque plusieurs arrondissements et villes ne permettent pas d'occuper des habitations non permanentes à long terme ou en limitent la présence (Les Affaires, 2016). En effet, moins de 20 municipalités au Québec sont en voie d'autoriser ou autorisent déjà des projets domiciliaires de mini-maisons (voir section 7). Puisque les normes actuelles d'urbanisme ne sont pas encore adaptées et que les municipalités souhaitent plus de taxation foncière, celles-ci ne sont pas encore prêtes à mettre en place ce type de projet. En général, les municipalités qui autorisent ce type de projet sont situées en campagne et le font pour densifier leur population (MCI, 2017).

La règlementation varie selon les municipalités. Certaines villes comme Chicoutimi, par exemple, considèrent une mini-maison comme une caravane, mais interdisent de camper sur son propre terrain. D'autres villes au Québec acceptent les mini-maisons, mais seulement si l'on y habite maximum 20 jours par mois. Face à ces contraintes, certains propriétaires se cachent et d'autres remettent en question leur choix (La Presse, 2014). C'est donc assez compliqué pour les acheteurs de ces habitations, puisqu'il s'agit d'un casse-tête en matière de zonage, par exemple. Au Québec, on peut stationner une caravane dans une cour arrière, mais on ne peut pas l'habiter. Puisque c'est un marché qui est encore en développement, c'est permis à quelques

d'endroits seulement, par exemple dans certains terrains de camping, mais ils sont fermés l'hiver. Les municipalités vont certainement s'adapter, mais ça se fera selon les demandes (La Voix de l'Est, 2015).

Pour ce qui est des mini-maisons sur roues, celles-ci font défaut au niveau de la réglementation, car il n'existe aucune norme ou entité légale au Canada concernant ce type d'habitation. Légalement, les mini-maisons sur roues sont assimilées à des caravanes, mais la plupart des règlements municipaux interdisent de les occuper pendant toute l'année. De plus, puisque la mini-maison sur roues est considérée comme un véhicule, elle contourne en grande partie le Code du bâtiment. En effet, ce type d'habitation ne peut pas être considéré comme une maison mobile, parce que ça ne rencontre pas les normes d'une maison mobile, et il ne peut pas être considéré comme une maison parce qu'elle échappe au Code national du bâtiment (Les Affaires, 2016). Comme la caravane, la mini-maison sur roue doit avoir une plaque d'immatriculation de type remorque qui n'est à payer qu'une seule fois et est valide pour toute la vie de la remorque. Toutefois, il existe des règles concernant la capacité de charge, les dimensions et l'arrimage (La Presse, 2014).

Pour l'instant, la réglementation concernant les mini-maisons n'est vraiment pas claire, et une question importante demeure sans réponse puisqu'il n'est pas clair si un permis de construction est nécessaire à la construction d'une mini-maison (La Presse, 2014).

5. Les assurances

5.1 Les assurances pour les propriétaires de mini-maison

Assurer une mini-maison dépend d'une foule de facteurs, mais celles qui possèdent les caractéristiques suivantes pourront être couvertes par une assurance habitation conventionnelle (Bélaire Direct, 2017) :

- Possède des fondations permanentes
- Est bâtie avec des techniques et des matériaux conventionnels
- Inclut du chauffage central, de la plomberie, de l'électricité et une installation septique
- Est construite avec les permis nécessaires

Si ces critères ne sont pas respectés, une assurance différente pourrait être requise. En effet, les mini-maisons sur roues pourraient avoir besoin d'une police de type véhicule récréatif tandis que celles bâties sans les commodités modernes devront plutôt être assurées avec une solution d'assurance sur mesure. Chaque cas est donc très spécifique et il est impossible de statuer sur la garantie d'assurance de façon globale (Bélaïr Direct, 2017).

5.2 Les assurances pour les exploitants de terrain de camping

Les exploitants de terrain de camping devraient communiquer avec leur assureur avant de permettre l'installation de mini-maisons sur leur terrain ou de procéder à celle-ci. De façon générale, les assureurs devraient accepter d'ajouter cette activité et ainsi assurer les mini-maisons. En effet, si les mini-maisons sont offertes en location aux campeurs, l'assureur devrait considérer cette activité comme étant semblable à la location de chalets ou de VR stationnaires.

6. Résidentiel, permanent ou saisonnier

Lorsqu'un campeur est saisonnier sur un terrain de camping, il signe un contrat de location d'un emplacement à des fins de villégiature avec l'exploitant du camping. Selon les lois en vigueur, le contrat de location d'un emplacement n'est pas un bail, car les campings ne sont pas placés sous la juridiction de la Régie du logement du Québec. Par conséquent, l'adresse d'un terrain de camping ne peut en aucun cas constituer l'adresse permanente d'un campeur. De plus, en louant l'emplacement de camping, le campeur ne devient pas propriétaire de cet emplacement, peu importe le nombre d'années qu'il y séjourne. Qu'en est-il lorsque le campeur, qu'il soit locataire ou propriétaire de son emplacement, habite de façon permanente sur un terrain de camping? Les chapitres suivants mettent en valeur les différents avantages et inconvénients des mini-maisons et de leur installation au sein d'un établissement de camping.

7. Les avantages

Le principal avantage de vivre dans une mini-maison est, sans aucun doute, les économies engendrées. En effet, une mini-maison coûte en moyenne entre 30 000 \$ et 125 000 \$, selon qu'elle soit autoconstruite ou préfabriquée, que l'on doive y ajouter des fondations ou que l'on doive acheter un terrain, ce qui est beaucoup moins cher qu'une maison de taille ordinaire

(Bélaïr Direct, 2017). C'est une maison à un prix vraiment compétitif qui permet aux occupants d'économiser leur argent pour des voyages ou d'autres projets. En effet, la grande majorité des acheteurs choisissent ce type d'habitation pour des raisons financières ou écologiques. Les deux plus grands marchés pour ce type d'habitation sont les 25-35 ans ainsi que les baby-boomers qui souhaitent avoir un pied à terre au Québec, sans que ce soit trop contraignant au niveau de l'entretien et du prix (MCI, 2017).

Étant de dimension réduite, la mini-maison est écologique puisqu'elle utilise moins de matériaux, est souvent construite en bois, et que sa fenestration permet d'optimiser l'apport en luminosité et donc de limiter les besoins en chauffage (Bélaïr Direct, 2017). En effet, les coûts de chauffage sont grandement diminués, un aspect non négligeable puisque, selon Hydro-Québec, le chauffage représente en moyenne 54 % de la consommation d'électricité d'une habitation. En plus d'avoir une superficie inférieure à chauffer, il y a moins de portes et de fenêtres, donc moins d'ouvertures susceptibles d'occasionner des pertes de chaleur. Un autre avantage d'une maison plus petite est qu'elle nécessite moins d'ampoules et moins d'appareils électriques en général. Finalement, les constructeurs et les designers de ce type de maisons favorisent souvent les énergies alternatives telles que le solaire et l'éolien (Le Journal de Montréal, 2017). Un autre avantage vient du fait que si la mini-maison est mobile, il est possible de la déplacer à l'ombre en été et au soleil en hiver pour profiter au maximum de la température et ainsi réduire les coûts de chauffage. Voilà une autre preuve que l'achat d'une mini-maison en tant que résidence principale permet de réduire grandement l'empreinte écologique, mais ce n'est pas nécessairement le cas si celle-ci est une résidence secondaire (Bélaïr Direct, 2017).

Prendre la décision de vivre dans une mini-maison, c'est choisir de vivre avec environ 10 % des objets que l'on posséderait dans une maison régulière. Cela peut paraître un grand sacrifice pour certains, mais c'est une libération pour ceux qui adhèrent à la tendance minimaliste. De plus, dans une maison traditionnelle, les habitants consacrent beaucoup de temps au nettoyage, à l'entretien et aux réparations tandis qu'avec une mini-maison, ce temps peut être utilisé pour les loisirs, les voyages, la famille, etc. Il faut toutefois garder en tête que ça peut être un défi de vivre à plusieurs dans si peu d'espace, chacun ayant besoin de son espace personnel (Bélaïr Direct, 2017).

Pour une municipalité, le fait d'autoriser la construction de mini-maisons sur son territoire est une bonne manière de densifier son occupation de façon plus originale, plus intelligente et moins agressive pour les résidents que de construire une tour d'habitation (la Voix de l'Est, 2015).

8. Les désavantages

Plusieurs désavantages font en sorte que le développement des mini-maisons est freiné. En effet, la réglementation et les normes actuelles ne sont pas adaptées à ce type d'habitation tandis que certaines caractéristiques font que les mini-maisons doivent s'adapter au mode de vie québécois. Voici un tour d'horizon de ces désavantages.

Un désavantage des mini-maisons provient du fait qu'elles sont beaucoup plus abordables qu'une résidence unifamiliale, ce qui est une bonne nouvelle en soi, mais ce qui veut aussi dire qu'elles ne peuvent être financées grâce à une hypothèque. En effet, les taux d'intérêt sont très faibles; alors les banques ne veulent pas prêter si le montant est peu élevé. Ainsi, pour financer l'achat d'une mini-maison, ceux qui ne disposent pas des fonds nécessaires doivent plutôt opter pour des options plus coûteuses comme une marge de crédit ou un prêt personnel. Pour ce type d'emprunt, les taux dépassent les 10 % alors que le taux pour un prêt hypothécaire tourne autour de 2 à 3 % (Les Affaires, 2016). De plus, il est important de considérer que même si le prix d'une mini-maison n'est pas très élevé, il faut prendre en compte les coûts afférents qui peuvent faire rapidement dépasser le budget. En effet, l'achat d'un terrain peut définitivement faire augmenter la facture, comme la fabrication de meubles sur mesure ou l'achat d'électroménagers de taille non traditionnelle (Bélair Direct, 2017).

L'autre différence entre une mini-maison et une maison traditionnelle est la valeur patrimoniale. Puisque le marché des mini-maisons est encore émergent, il est difficile de prédire s'il y aura une appréciation de leur valeur à moyen ou à long terme. On peut considérer que la mini-maison n'est pas un investissement comme une maison traditionnelle construite sur un terrain puisque la valeur d'une propriété réside dans le bâtiment, mais surtout dans le terrain. En plus, la mini-maison n'est pas comparable à une maison ou à un condo en termes de valeur puisque le marché québécois des mini-maisons est encore émergent et elles sont donc difficiles

à revendre (Les Affaires, 2016). La situation est encore plus compliquée lorsqu'il s'agit d'une mini-maison sur roues, car, faute de terrain, la valeur se dépréciera forcément avec le temps, comme dans le cas d'une caravane. En effet, la mini-maison sur roue est une solution pour se loger, mais ce n'est pas un investissement puisqu'elle est comme un véhicule : elle perd de sa valeur avec le temps. De plus, la mini-maison en elle-même peut avoir une bonne durée de vie, mais la structure sur laquelle elle est installée va inévitablement rouiller et se détériorer avec le temps (Le Journal de Montréal, 2017). Contrairement à une maison traditionnelle, la mini-maison ne constitue généralement pas un investissement puisqu'elle ne prend pas de valeur avec le temps (Bélaïr Direct, 2017).

Un autre désavantage des mini-maisons est le manque d'espace. En effet, bien qu'elles conviennent aux personnes vivant seules, occuper moins de 1000 pi² (305 m²) à plusieurs s'avère plutôt difficile. Certains croient pouvoir y vivre avec leur famille, mais le manque de place peut grandement affecter l'harmonie familiale. Pour cette raison, la mini-maison constitue davantage une solution de transition qu'une habitation à long terme, contrairement à l'achat d'une maison traditionnelle. La mini-maison devient donc un chalet ou un lieu pour les invités lorsque la famille s'agrandit (Les affaires, 2016).

9. Ajout de mini-maisons dans un établissement de camping

Pour les exploitants de terrain de camping, il serait vraiment intéressant d'accepter les propriétaires de mini-maison au sein de leur établissement. En effet, c'est une façon intelligente et originale d'occuper les emplacements d'un terrain de camping. Au contraire, en refusant de les accueillir, l'exploitant passe à côté d'une nouvelle clientèle en croissance. En ce sens, le fait d'accepter les mini-maisons au sein d'un camping est une opportunité d'ouvrir son établissement à un nouveau segment de la clientèle. Effectivement, les propriétaires de mini-maisons ne sont pas nécessairement des campeurs habitués et ils pourraient envisager de séjourner au sein d'un établissement qui accepte leur habitation. Aussi, puisque le terrain de camping possède déjà les infrastructures de base en eau potable, eaux usées et électricité, il est plus simple pour un propriétaire de mini-maison de s'y installer que de le faire sur un terrain vierge. En plus des infrastructures de base, le terrain de camping possède déjà le personnel

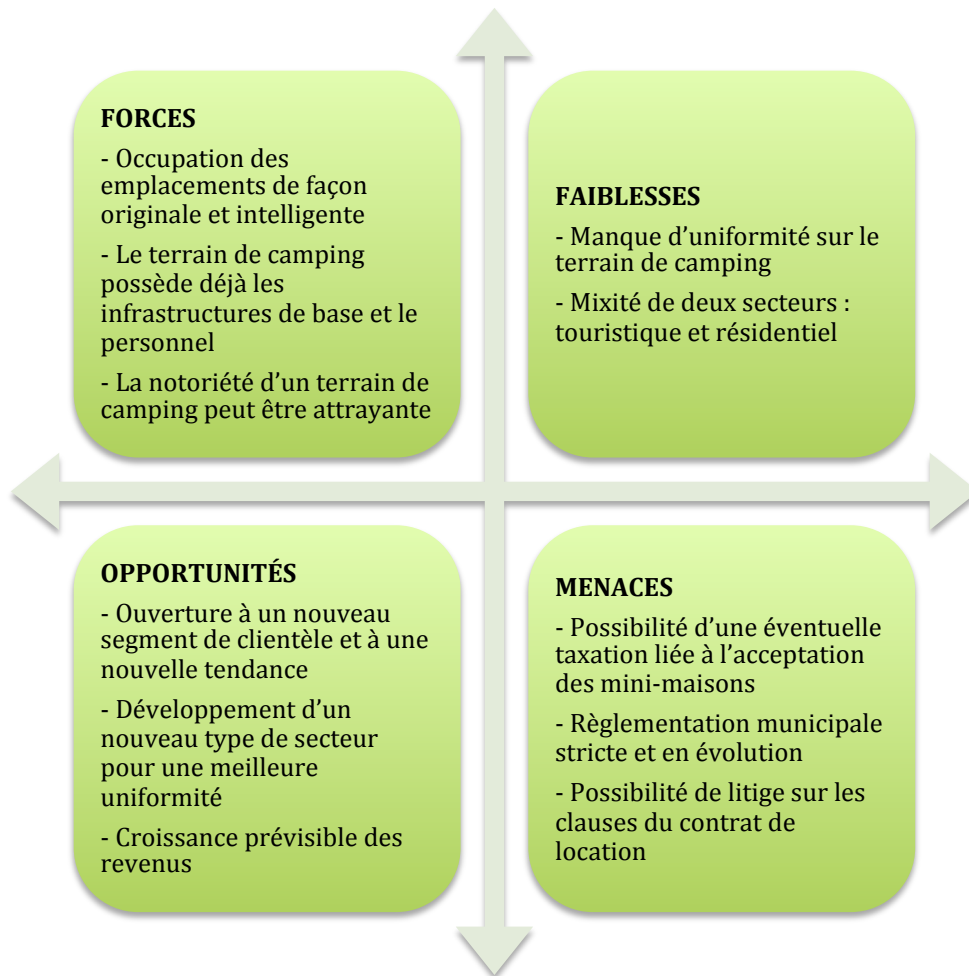
d'entretien, d'accueil et de supervision du terrain, qui constituent d'autres facteurs intéressants pour les propriétaires de mini-maison. Finalement, la notoriété d'un terrain de camping peut être attrayante pour des futurs propriétaires de mini-maison.

Par contre, le fait d'accepter des mini-maisons sur le terrain de camping peut entraîner quelques inconvénients, par exemple un manque d'uniformité. En effet, les mini-maisons ne s'harmonisent pas nécessairement avec les autres types de véhicules présents. Par contre, il est possible de développer un secteur spécifique à ce type d'habitations, comme certains le font avec les chalets. Ainsi, il y aurait une meilleure harmonie sur l'ensemble du camping. Un autre défi provient de la mixité de deux secteurs, soit touristique et résidentiel, lesquels doivent se conformer à des normes et des règlements différents, et qui peuvent exiger une gestion plus rigoureuse de la part du propriétaire.

Il existe aussi certaines contraintes provenant majoritairement de la réglementation municipale. En effet, un exploitant doit s'assurer de pouvoir accueillir les propriétaires de mini-maison s'ils sont de passage en tant que voyageurs ou saisonniers, mais surtout s'ils décident de s'installer définitivement au sein de l'établissement. Aussi, il est possible que la réglementation municipale change à ce niveau au cours des prochaines années et qu'une taxe supplémentaire soit demandée aux propriétaires de camping accueillant des mini-maisons. Enfin, comme pour un contrat avec un campeur saisonnier, il existe toujours une possibilité de litige sur les clauses du contrat de location, par exemple au niveau de la réglementation, des services, de la vente de la mini-maison, etc.

Au final, les exploitants qui acceptent les propriétaires de mini-maison au sein de leur établissement s'ouvrent à un nouveau segment de la clientèle et à une nouvelle tendance, ce qui est bénéfique autant pour l'exploitant que pour le client. En plus, cette opportunité permet de générer des revenus supplémentaires aux propriétaires d'établissement de camping. Il faut tout de même s'assurer de respecter la réglementation municipale en ce qui a trait à ce type d'habitation. Le tableau 9.1 présente un résumé des forces, faiblesses, opportunités et menaces qu'entraîne le fait d'accepter les mini-maisons au sein d'un établissement de camping.

Tableau 9.1 FFOM des mini-maisons sur les terrains de camping



10. Exemples de projets

Les démarches entreprises il y a quelques années commencent à porter fruit et à donner naissance à plusieurs développements de mini-maisons aux quatre coins de la province. Cette section présente les projets de Sherbrooke, Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, La Conception et Lantier.

10.1 Le Petit Quartier à Sherbrooke

Le Petit Quartier est un nouveau projet à Sherbrooke qui vient d'obtenir les autorisations de la municipalité. Ce projet de type quartier coopératif en milieu urbain comprend 73 mini-maisons de 480 pi² (146 m²). Il y a déjà 71 acheteurs qualifiés dont près de 30 % sont des retraités ainsi qu'une proportion semblable de jeunes familles. Les autres acheteurs sont soit des couples ou

des personnes seules. Le prix des mini-maisons de ce projet varie entre 100 000 \$ et 150 000 \$ selon le choix de configuration (La Presse, 2017).

10.2 Le Domaine Nature sur le lac à Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

Au cœur de la municipalité de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, le projet Domaine Nature sur le lac accueille les mini-maisons de Confort Design. Le Domaine est un projet de 120 hectares qui comptera 220 mini-maisons mesurant de 385 à 800 pi² (117 à 244 m²). Contrairement au projet de Sherbrooke où les mini-maisons sont installées sur des dalles de béton, celles qu'on retrouve au Domaine Nature sur le lac sont fixées à des fondations. Il est donc possible d'y ajouter des options comme une cave de service, un sous-sol ou un garage. Les mini-maisons se vendent à un prix minimum de 126 900 \$ et sont livrées clés en main sur des terrains de 3 000 à 7 000 pi² (914 à 2134 m²), incluant gazon, cour arrière, clôture, entrée asphaltée, puits et fosse septique. Pour que le projet soit accepté par la municipalité, le promoteur a rencontré à plusieurs reprises le conseil municipal et le conseil consultatif en urbanisme. Pour s'assurer que le projet ne soit pas un parc de maisons mobiles, les conseillers municipaux ont été fermes au niveau de l'aménagement, des infrastructures et de l'architecture. Le maire affirme que les mini-maisons sont le tremplin vers un nouveau type d'habitation. Il reçoit même des demandes d'installation de mini-maisons ailleurs sur le territoire de sa municipalité (La Presse, 2017).

10.3 CHIC Shack à La Conception

Le projet CHIC Shack est situé à 15 minutes de la station de ski de Tremblant, dans les Laurentides. Les mini-maisons proviennent de la gamme Micro-Loft des Industries Bonneville, mesurent entre 800 et 1400 pi² (244 et 427 m²) et sont installées sur des terrains boisés de 20 000 à 25 000 pi² (6096 à 4620 m²). Elles sont installées sur pieux pour permettre de minimiser leur empreinte environnementale. Par contre, contrairement aux autres projets, les mini-maisons du CHIC Shack s'adressent à une clientèle plus aisée, avec des prix de 200 000 \$ et plus. Il a fallu beaucoup de temps pour démarrer ce projet, car des règlements vieux de 50 ans empêchaient, par exemple, d'installer les maisons sur des pieux ou interdisaient les constructions à toit plat. Le gestionnaire du projet a donc dû convaincre les instances gouvernementales, tant au niveau municipal que provincial, d'autoriser les changements aux règlements (La Presse, 2017).

10.4 Les Hameaux de la source à Lantier

Pour permettre la construction de mini-maisons sur le territoire de la ville de Lantier, l'entreprise d'économie sociale Habitat Multi Générations a fait modifier la réglementation municipale. Ainsi, la taille minimale pour une maison y est passée de 750 à 350 pi² (229 à 107 m²). Lantier a été l'une des premières municipalités au Québec à modifier sa réglementation pour autoriser les mini-maisons, ce qui n'a pas été évident puisque ce projet a exigé un an de travaux. Étant un petit village de 840 habitants, Lantier voyait dans ce projet une occasion d'augmenter sa population tout en préservant l'environnement et une approche efficace de revitalisation du milieu. En plus, il n'y a pas de contraintes au niveau des infrastructures étant donné qu'il n'y a pas d'aqueduc ni d'égout, puisque les gens se partagent un puits et disposent chacun d'une fosse septique (MCi, 2017). Le projet de Lantier offrira deux options, soit des maisons clés en main ou du soutien à l'autoconstruction. Pour encourager l'établissement d'une clientèle familiale et favoriser l'accès à la propriété et à un milieu de vie, aucune limite de taille de maison n'est prévue. Les maisons, incluant le terrain, se détailleront entre 80 000 \$ et 150 000 \$ et comprendront des potagers communs. L'objectif de ce projet est d'atteindre, éventuellement, l'autonomie résidentielle, financière et alimentaire. Habitat Multi Générations croit que plusieurs municipalités au Québec devraient suivre l'exemple de Lantier et modifier leur réglementation pour répondre aux besoins de leurs citoyens (Les Affaires, 2014).

Références

- Bélaïr Direct (2017). *Les avantages et inconvénients des mini-maisons*. En ligne : <https://blog.belairdirect.com/fr/vivre-dans-mini-maison/>. Consulté le 11 décembre 2017.
- Camping Québec (2016). *Portrait du camping-condo au Québec en 2015*. Publié par Camping Québec, Longueuil. 35 pages.
- Écohabitation (2015). *Maisons mobiles : des rénovations qui urgent, des propriétaires et des locataires sans recours*. En ligne : <http://www.ecohabitation.com/actualite/nouvelles/maisons-mobiles-renovations-urgent-proprietaires-locataires-recours>. Consulté le 9 mars 2018.
- Espaces (2017). *Emménagez dans une mini-maison sur roues*. En ligne : <https://www.espaces.ca/articles/hebergement/2538-emmenagez-dans-une-mini-maison-sur-roues>. Consulté le 7 mars 2018.
- Ilo (s.d.). *Modèles*. En ligne : <http://ilominimaison.com/contact/>. Consulté le 7 mars 2018.
- La Presse (2017). *Minimaison : petites maisons, grandes ambitions*. En ligne : <http://www.lapresse.ca/maison/immobilier/201710/19/01-5140532-minimaison-petites-maisons-grandes-ambitions.php>. Consulté le 11 décembre 2017.
- La Presse (2014). *Micromaison : être en règle*. En ligne : <http://www.lapresse.ca/maison/immobilier/conseils/201407/11/01-4783135-micromaison-etre-en-regle.php>. Consulté le 11 décembre 2017.
- La Société canadienne d'hypothèques et de logement (2013). *Glossaire des termes d'habitations*. Document en ligne : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/61949.pdf?lang=fr>. Consulté le 9 mars 2018.
- La Tribune (2016). *Un citoyen réclame le droit d'installer des mini-maisons*. En ligne : <https://www.latribune.ca/actualites/sherbrooke/un-citoyen-reclame-le-droit-dinstaller-des-mini-maisons-30e888228790b5f2cbc7a09d07528e28>. Consulté le 11 décembre 2017.
- La Voix de l'Est (2015). *Le phénomène des mini-maisons*. En ligne : <https://www.lavoixdelest.ca/actualites/le-phenomene-des-mini-maisons-f005c308478cef2d9db576a002fadaa5>. Consulté le 11 décembre 2017.
- Le Journal de Montréal (2017). *Minimaison : un choix d'habitation à prendre au sérieux*. <http://www.journaldemontreal.com/2017/09/11/minimaison-un-choix-dhabitation-a-prendre-au-serieux>. Consulté le 11 décembre 2017.
- Le Journal de Montréal (2015). *Les micromaisons séduisent les Québécois, pas les villes*. En ligne : <http://www.journaldemontreal.com/2015/10/25/les-micromaisons-seduisent-les-quebecois-pas-les-villes>. Consulté le 11 décembre 2017.
- Les Affaires (2016). *Mini-maisons : tout n'est pas rose*. En ligne : <http://www.lesaffaires.com/mes-finances/immobilier/mini-maisons--tout-nest-pas-tout-rose-/587452>. Consulté le 11 décembre 2017.

Les Affaires (2014). *Les mini-maisons s'installent au Québec*. En ligne : <http://www.lesaffaires.com/secteurs-d-activite/immobilier/les-mini-maisons-s-installent-au-quebec/571223>. Consulté le 11 décembre 2017.

Magazine MCI (2017). *Le marché des mini-maisons au Québec : Tranquillement, mais sûrement*. Dossier construction. En ligne : <http://fr.calameo.com/read/0050205572610f2350808>. Consulté le 11 décembre 2017.

Office québécois de la langue française (1999). *Caravane de parc*. Fiche terminologique. En ligne : http://gdt.oqlf.gouv.qc.ca/ficheOqlf.aspx?Id_Fiche=8874098. Consulté le 27 mars 2018.

Office québécois de la langue française (1994). *Maison mobile*. Fiche terminologique. En ligne : http://gdt.oqlf.gouv.qc.ca/ficheOqlf.aspx?Id_Fiche=2077563. Consulté le 27 mars 2018.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2004). *Rénovation écoénergétique*. Études de cas. Document PDF disponible en ligne : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63713.pdf>. Consulté le 27 mars 2018.