

ANALYSE DÉTAILLÉE D'EXPÉRIENCES EN AUTOCONSTRUCTION

Introduction

Le concept d'autoconstruction s'inscrit logiquement dans le contexte financier et politique dominant, qui favorise grandement les stratégies peu coûteuses et, dans une moindre mesure, les approches axées sur le développement du potentiel. Il englobe toutes les gammes d'activités liées à l'habitation faisant appel à la participation des futurs occupants, notamment la construction proprement dite du bâtiment, l'acquisition de l'emplacement et le financement, la conception architecturale et la négociation de contrats. L'envergure du processus d'autoconstruction peut être variée, allant d'un simple projet avec planification et réglementation minimales à un système collectif très structuré faisant appel à une aide extérieure. Les produits de l'autoconstruction vont d'un simple habitat provisoire à l'élaboration de collectifs d'habitation finis. En éliminant les profits et de nombreuses dépenses à diverses étapes du processus d'achat, l'autoconstruction permet de réduire nettement les coûts de logement. Par contre, les participants doivent absolument consacrer temps et énergies au projet pour en garantir la réussite.

Programme de recherche

Cette monographie insistait sur l'élaboration et l'application d'un cadre analytique détaillé dans le but d'évaluer l'expérience en autoconstruction au Canada et à l'étranger. On a élaboré un outil pratique pour l'analyse comparative des initiatives en la matière, un instrument capable de déterminer les principaux facteurs contribuant au succès ou à l'échec d'un projet d'autoconstruction. La recherche portait sur des exemples de collectifs d'habitation en milieu urbain, qui représentent une évolution relativement récente du mouvement de l'autoconstruction, traditionnellement enraciné dans des applications de maisons individuelles situées en milieu rural ou dans de petites villes. Trente initiatives de ce type ont été étudiées au moyen de l'outil analytique et leur profil est présenté dans le rapport de recherche.

Constatations

On a choisi et utilisé six catégories pour le cadre analytique, afin de classer les facteurs essentiels à la réussite d'un projet d'autoconstruction. Il s'agit des catégories suivantes : l'organisation, le financement, la conception, la construction, l'après occupation et le contexte institutionnel. Chaque catégorie comprend cinq facteurs clés à examiner pour la réussite de tout projet d'autoconstruction au Canada. Voici les facteurs répartis selon les catégories :



Organisation :

- Une initiative populaire et communautaire suscite le soutien et la collaboration de la collectivité, exploite une gamme de ressources plus vaste, permet une plus grande créativité et offre de meilleures mesures d'encouragement.
- Un projet d'autoconstruction organisé, ayant comme objectif principal de construire des maisons pour les participants (par opposition à un projet dont le but premier serait d'offrir une formation ou de remettre une habitation en état) a de meilleures chances de réussir en produisant des maisons à un coût réduit.
- L'inclusion d'une stratégie de développement communautaire (bâir une collectivité plus forte, consolider une collectivité existante, accroître la capacité humaine) crée une base de soutien plus large pour les initiatives en autoconstruction.
- Les participants à des projets d'autoconstruction doivent former une structure organisationnelle pour la gestion, l'administration et la prise de décisions. Les responsabilités de l'organisme comprennent la formulation des objectifs, la mise en œuvre, les mécanismes de financement et le choix des modèles.
- Les initiatives en autoconstruction réussies comprennent, dans leurs objectifs organisationnels, un consensus sur la période d'occupation minimale après les travaux; en l'absence d'un tel consensus, la spéculation et la recherche du profit peuvent miner l'objectif commun, soit la production de logements à un coût limité.

Financement :

- Tous les projets d'autoconstruction doivent avoir une source de capitaux ou de financement approuvée qui permettra de couvrir non seulement les aspects prévus, mais encore les dépassements du budget, et de faire face à des événements imprévus.
- Même si le plan financier d'un projet est jugé incomplet tant que toute la gamme des mesures d'encouragement disponibles

(programmes et allégements fiscaux) n'est pas soigneusement examinée, le projet doit pouvoir aller de l'avant seul, sans appui gouvernemental.

- Les participants à des projets d'autoconstruction doivent déterminer à l'avance dans quelle mesure les prêteurs reconnaîtront toute participation autre que financière (terrain, main-d'œuvre, apport de matériaux) pour évaluer la valeur d'emprunt et le montant du prêt requis.
- Un cadre juridique, comme celui qui existe au Canada, doit être mis en place et servir de mécanisme efficace pour grever le bien afin de garantir un emprunt hypothécaire.
- Le financement d'un projet d'autoconstruction dépend, dans une large mesure, de la capacité des participants de satisfaire aux conditions d'emprunt du prêteur (p. ex., assurance prêt hypothécaire, nantissement de biens, nombre minimal de ventes préalables dans un ensemble).

Conception :

- Tout projet d'habitation, y compris un projet d'autoconstruction, doit être conforme aux normes des codes du bâtiment national et locaux.
- Tout projet d'habitation, y compris un projet d'autoconstruction, doit aussi être conforme aux règlements de zonage municipaux.
- Les principaux aspects relatifs à la conception d'un projet d'habitation sont l'approbation d'un professionnel en la matière, l'engagement des participants au processus de conception, la souplesse de la conception et la garantie que cette dernière est conforme aux modèles urbains ou ruraux en vigueur et correspond aux goûts et aux aspirations des autoconstructeurs.
- La conception d'un projet doit inclure des caractéristiques spécialement adaptées au climat nordique et aux normes régionales applicables.
- La conception d'un projet doit être soumise à une étude de faisabilité économique pour garantir sa rentabilité et s'assurer que l'aspect autoconstruction de la conception représente une réduction des coûts par rapport à un projet de construction conventionnelle.

Construction :

- Pour que le projet d'habitation soit reconnu comme étant un projet d'autoconstruction, les participants doivent veiller à ce qu'il soit rentable et que les coûts de main-d'œuvre et d'accession à la propriété soient réduits grâce à leur contribution au processus de construction.
- La méthode de construction la plus appropriée qui aura été retenue pour le projet doit satisfaire aux normes locales.
- Les participants à l'autoconstruction doivent fournir ou recruter la main-d'œuvre nécessaire pour que le projet soit réalisé de manière satisfaisante, sans dépasser le budget.
- Un projet d'autoconstruction ne peut être exécuté avec succès que si tous les matériaux et outils requis sont disponibles à l'échelle locale ou peuvent être acquis facilement, à prix abordable.
- L'instauration d'un mécanisme de contrôle de la qualité constitue un élément essentiel à tout projet d'autoconstruction, qu'il soit prévu dans les rangs des participants ou par un organisme de réglementation externe.

Après l'occupation :

- Un projet d'autoconstruction réussi satisfait à deux objectifs principaux : donner un toit aux personnes ayant participé aux travaux de construction et fournir un logement à un coût inférieur à celui de la construction résidentielle conventionnelle. Idéalement, parce qu'elles sont abordables, les maisons sont accessibles aux participants qui, autrement, n'auraient pas les moyens de devenir propriétaires-occupants.
- Les habitations produites grâce aux initiatives en autoconstruction, et plus particulièrement les projets de rénovation, favorisent souvent l'amélioration ou le renouvellement des quartiers, d'un point de vue esthétique, financier et social.

- Les réseaux organisationnels créés par des projets d'autoconstruction, s'ils sont maintenus après la construction d'un logement, peuvent être des avantages dont les participants continueront de bénéficier dans les domaines de la gestion et des finances, et aussi être profitables à la collectivité (gestion de bâtiment, lobbying municipal, règlement de conflits, autocontrôle).
- Si le perfectionnement des compétences visant à accroître l'employabilité est un objectif secondaire du projet, la participation à l'autoconstruction peut offrir une formation et une expérience en gestion, en administration ou en construction pouvant s'avérer précieuse pour les personnes ayant travaillé au projet d'habitation.
- Les projets d'autoconstruction permettent aux participants de bâtir des habitations jugées plus satisfaisantes que les maisons construites et achetées de façon conventionnelle (p. ex., meilleure qualité et plus grandes précisions, fierté et satisfaction).

Contexte institutionnel :

- L'existence d'un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) améliore grandement les chances de réussite d'un projet d'autoconstruction (c.-à-d., la reconnaissance officielle de l'autoconstruction, l'existence d'un système de financement du logement et d'un réseau d'organismes en autoconstruction).
- Les participants à la réalisation d'un projet d'autoconstruction apportent un soutien supplémentaire et un avantage à leur initiative lorsqu'ils ont accès aux sources d'aide technique disponibles.
- Les participants à l'autoconstruction devraient étudier à fond toutes les sources éventuelles d'aide financière offertes par les divers paliers de gouvernement ou par des fondations.

- Même si le soutien des organismes communautaires peut profiter grandement à un projet d'autoconstruction, ce dernier doit être organisé et financé de manière à fonctionner de façon indépendante (sans l'appui de tels organismes).
- Les participants à l'autoconstruction doivent veiller à ce que leur projet soit conforme à tous les règlements pertinents du gouvernement et de l'industrie en matière de logement, notamment ceux régissant la bonne utilisation de la main-d'œuvre syndiquée et non syndiquée, les techniques du bâtiment non conventionnelles et les projets d'autoconstruction de collectifs d'habitation.

Conclusion

En guise de conclusion, les auteurs du rapport soulignent que le cadre analytique élaboré pour déterminer les facteurs de succès ou d'échec d'un projet d'autoconstruction, tant au pays qu'à l'étranger, fonctionne comme un modèle présentant la gamme des facteurs liés à l'autoconstruction dignes d'être examinés au Canada. Le cadre fournit une liste de vérification et une série de messages-guides visant à aider une personne ou un groupe à préparer son propre projet d'autoconstruction, et présente au public canadien des facteurs éprouvés qui contribuent à la réalisation d'un projet réussi. Les trente initiatives pertinentes étudiées au moyen du cadre analytique révèlent que, malgré la perception selon laquelle les ensembles de logements collectifs sont plus complexes au point de vue de la conception et de l'ingénierie, bon nombre d'entre eux ont relevé ce défi avec succès.

Directeur de projet de la SCHL : David Scherlowski, Division de la recherche

Rapport de recherche : Analyse détaillée d'expériences en autoconstruction

Consultants : Dr. Avi Friedman (Université McGill), Steve Pomeroy (Focus Consulting), David Krawitz (Université McGill), Alexander Smith (Université McGill)

On peut obtenir un rapport complet sur ce projet de recherche auprès du Centre canadien de documentation sur l'habitation à l'adresse indiquée plus bas.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série **Le point en recherche**, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : | 800 668-2642
Télécopieur : | 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche