

Cohabitat Québec : une nouvelle façon de vivre

COHABITAT QUÉBEC, C'EST UNE PETITE COMMUNAUTÉ ÉCOLOGIQUE HORS DU COMMUN AU CŒUR DU QUARTIER SAINT-SACREMENT, À QUÉBEC. CETTE PREMIÈRE EXPÉRIENCE QUÉBÉCOISE DE COHABITATION URBAINE À LA SAUCE DANOISE, C'EST AVANT TOUT L'HISTOIRE D'UNE SOIXANTAINE D'ADULTES ET D'UNE TRENTAINE D'ENFANTS ET D'ADOS HEUREUX D'AVOIR RÉALISÉ, NON SANS DOULEUR, UN RÊVE D'HARMONIE AMBITIEUX ET IDÉALISTE. SUIVEZ LE GUIDE...



Les membres du cohabitat partagent des valeurs d'entraide, de bon voisinage et participent à toutes les étapes de conception et de gestion de leurs habitations.

Par un étrange matin d'hiver — il pleut abondamment —, je sonne au B-106 du 1065, rue Louis-Jetté, non loin du cégep Garneau. L'appartement est situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment moderne de trois étages longeant une petite rue tranquille d'un secteur autrement assez bouillonnant d'activité, au cœur de Saint-Sacrement. Je suis en avance à mon rendez-vous et j'attrape un Guillaume Pinson, porte-parole hyperactif de cette éco-communauté pas comme les autres. «Mettez-vous à l'aise», me lance-t-il alors qu'il survole l'escalier, coupure de journal en main, pour répondre au téléphone. Je regarde autour de moi, curieuse. Me voilà à l'intérieur de l'une des unités du fameux projet Cohabitat Québec!

DE BEAUX ET BONS BÂTIMENTS

Cohabitat, c'est la réalisation d'un projet multilogement unique au Québec. Élaboré pendant 10 ans, le projet a failli avorter à quelques reprises. Mais le rêve s'est réalisé et les résidents y ont emménagé le 15 juin 2013, cinq mois après le décès tragique du fondateur visionnaire du projet, Michel Desgagnés, foudroyé par une méningite à l'âge de 45 ans. Celui-ci s'était inspiré du mouvement danois *bofællesskab* (cohabitation), né dans les années 60 et implanté aux États-Unis dans les années 90 en tant que *cohousing*. La détermination de Michel a notamment permis de revaloriser un terrain central à l'abandon et de réutiliser un bâtiment existant.

Cohabitat Québec fut réalisé avec la volonté de respecter tous les principes du développement durable. Mais c'est bien plus qu'un autre projet de condos verts. En plus de ses 42 copropriétés divisées (10 maisons de ville comprenant trois ou quatre chambres et 32 appartements d'une à trois chambres) réparties dans quatre bâtiments, l'ajout d'une maison commune de 8 500 pieds carrés (790 mètres carrés) le rend déjà original. Mais avant tout, Cohabitat Québec se distingue du fait que ses propriétaires sont plus que de simples résidents: autopromoteurs, ils ont conçu et géré le projet ensemble à partir de rien. Tous, selon leurs compétences, ont participé aux différentes étapes de préconstruction, de la négociation financière à la production des plans d'architecture finaux.

Ils se sont regroupés en créant une coopérative de solidarité qui fonctionne par sociocratie, un mode de gouvernance par consentement. Son conseil d'administration et les comités chargés de la réalisation de divers objectifs se concertent, mais ne cherchent pas l'unanimité. Contrairement au consensus, le consentement ne vise pas à ce que tous les membres approuvent une proposition, mais plutôt qu'on traite toutes les objections afin que plus aucun ne s'y oppose. Comme l'écrivait la journaliste Alexandra Perron du quotidien *Le Soleil*, le 22 juin dernier, les propriétaires occupants «mettent leur nez partout, ils décident ensemble de tout. Et contre toute attente, ça semble marcher. Le constructeur Yannick Cousineau a même déjà confié que les décisions se prenaient plus rapidement.»

Ainsi, ils se sont assurés notamment que les logis profiteraient tous du chauffage solaire passif: au début de l'après-midi, le soleil pénètre par d'immenses fenêtres, réchauffant de plusieurs degrés l'aire de vie principale. En contrepartie, peu d'ouvertures du côté des chambres réduisent les pertes de chaleur. Toutes les unités possèdent des ventilateurs récupérateurs de chaleur, assurant un bon échange d'air tout en réduisant davantage la consommation d'électricité. Les robinets sont à faible débit; les toilettes, à chasse d'eau limitée.

Le plancher est constitué d'une épaisse dalle de béton parfaitement polie, qui se transforme en un isolant acoustique et surtout thermique pour l'unité du dessous: elle capte puis restitue lentement l'énergie des rayons solaires. De plus, les matériaux sains sont à l'honneur. Les caissons des armoires, par exemple, sont fabriqués avec des panneaux

de particules liées au polyuréthane, donc sans colle urée formol émettrice de formaldéhyde, un gaz irritant les voies respiratoires et reconnu cancérigène. C'est la même chose pour les revêtements de plancher des voisins, en bois locaux enduits d'huiles non toxiques. Ampoules à faible consommation, électroménagers homologués EnergyStar, peintures sans émissions de composés organiques volatils (COV) nocifs, réduction des déchets de construction (85% ont été détournés du site d'enfouissement)... La liste s'allonge! Guillaume m'invite à m'approcher de la porte-fenêtre et nous regardons dehors à l'unisson.

En face, le bâtiment n° 2. Une dame est à une fenêtre. «C'est Mme X», dit Guillaume. Un homme longe une coursive en boutonnant frileusement son manteau. «Ça, c'est M. Y». À droite, un bâtiment isolé. C'est la maison commune. «Vous savez, tout le monde ici se connaît et s'apprécie», ajoute-t-il doucement en se tournant vers moi. J'ai alors l'impression de manquer quelque chose de très important. Mais quoi?

Insistant toujours sur les détails techniques, je poursuis mon interrogatoire. Les appartements sont petits, selon les standards d'aujourd'hui. La superficie de cette unité de trois chambres (1 100 pi² ou 102 m²) ressemble plutôt à celle du garage des cottages banlieusards! Mais ici, pas de superflu. On a privilégié un haut coefficient d'occupation au sol plutôt qu'un espace démesuré. L'aire de vie principale est spacieuse, aérée et bien pensée. La géothermie avait été envisagée, mais, faute de subvention, elle aurait été trop coûteuse. «Nous avons plutôt misé sur la parfaite qualité de l'isolation», explique Guillaume. Laine de verre composée à 70% de matière recyclée, polystyrène expansé, mousse de polyuréthane contenant de l'huile de soya, contrôle absolu des ponts thermiques... Mais le jeune homme me presse: «Allons visiter la maison commune». Vraiment, quelque chose me chicote!





ÉCOLOGIQUE À L'EXTÉRIEUR AUSSI

Dehors, la pluie s'est arrêtée, mais l'humidité est toujours aussi perçante. Nous croisons la doyenne du projet, une dame de 84 ans. Sur le balcon d'à côté, un digne monsieur lui fait la conversation, en compagnie de son placide bouvier bernois. Guillaume les salue par leurs noms et nous poursuivons notre chemin. Les aires extérieures sont vastes et, sous la neige, semées de gazon et de fleurs. Une seule tondeuse et une unique souffleuse servent à leur entretien. Une petite patinoire a été aménagée dans un coin, alors qu'à un bout, on peut apercevoir des bacs de compost en bois. Au fond du terrain, quelques reliques séchées trahissent la présence d'un potager et, tout au bord de la falaise, une rangée de petits arbres a été plantée. La presque totalité des arbres matures ont été conservés et le nombre de places de stationnement (dont une pour Communauto) est limité à 24 pour les 42 copropriétés. L'arrêt d'autobus est à deux pas; les services essentiels comme l'épicerie et la clinique médicale, à trois. Invisibles à nos yeux sont les systèmes de récupération des eaux de pluie et de ruissellement. Une grande cuve creusée dans le sol les recueille, alors que deux jardins de pluie s'occupent de ralentir les flots des abondantes ondées. « En 2014, nous installerons une pompe dans la cuve afin d'utiliser l'eau pour arroser les fleurs et le potager », annonce Guillaume, une main sur la poignée de la porte principale de la maison commune, un édifice conçu pour le plaisir des habitants. Il se retourne et me sourit. « Tiens-toi bien! », semble-t-il me dire.

LE CŒUR DE COHABITAT

Je suis littéralement soufflée: devant moi s'étale une immense salle toute fenestrée, presque aveuglante de luminosité, dans laquelle se trouvent déjà plusieurs personnes affairées. À gauche, une aire renferme des jeux pour les tout-petits, avec de jolis coussins colorés et des cabanes toutes blanches, qui seront bientôt peintes à l'image d'un château de conte de fées. Droit devant, le vestiaire, où nous nous débarrassons de nos attirails hivernaux. Une porte donne directement sur le stationnement et, dans le vestibule, se trouve l'escalier qui mène au sous-sol, dans lequel nous nous engageons. Une énorme salle de jeu pour les ados nous accueille, avec ses tables de billard et de ping-pong, ses jeux vidéo et quelques exercices. Au fond, un vaste placard est destiné à recevoir des denrées alimentaires achetées en gros et à petit prix, dont tous peuvent profiter. Une agréable odeur de chocolat y règne! Un peu plus loin, de petits casiers de rangement pour les propriétaires, qui entreposent ici meubles ou vêtements excédentaires. De l'autre côté, un atelier muni de tous les outils nécessaires à la réalisation d'un projet de bricolage.

Un meuble à tiroirs renferme des centaines de vis. « Les retraités les ont classées par grandeur », m'apprend Guillaume en ouvrant le premier d'une dizaine de tiroirs. À côté, ce sont les vélos qui se reposent; les supports ont été pensés et fabriqués sur place avec des matériaux récupérés. Un peu plus loin, une buanderie munie de trois laveuses et de trois sècheuses (en plus des prises et espaces prévus à cet effet dans les résidences) ainsi que d'un plan de travail avec évier. Une surprise au bout du couloir: deux chambres toutes équipées, pour les invités.

Un beau monsieur aux cheveux gris s'approche de moi, le pas et le regard alertes. Il me tend une main ferme et, après une petite courbette, se présente: « Moi, je suis Paul-Henri April, l'un des membres fondateurs. » Je me hâte de lui demander ce qui l'a attiré ici, dans cet endroit si différent. Bébé-boumeur parti de Rimouski, il s'est impliqué très tôt dans cette première québécoise. « Je ne me voyais pas dans une résidence pour personnes âgées, alors j'ai contribué à inventer ma place pour rester », explique-t-il avec le sourire. Est-ce le côté écologique de ce rêve communautaire qui lui a plu avant tout? Il me corrige, sans hésitation: « Je voulais retrouver la vie de quartier que j'ai connue jadis. » Le parvis de l'église, l'épicerie du



1. La presque totalité des arbres matures ont été conservés et le nombre de places de stationnement est limité à 24 pour les 42 copropriétés.
2. Vue du bâtiment existant qui a été recyclé.
3. La maison commune, un édifice conçu pour le plaisir des habitants.
4. Vue de la cour intérieure, aménagée par les résidents.

© COHABITAT QUÉBEC

village, le voisin tout près, sur qui l'on pouvait compter, l'entraide, la vie en groupe... C'est surtout ça, Cohabitat Québec, comme l'explique le site Web cohabitat.ca : « Les membres du cohabitat partagent des valeurs d'entraide et de bon voisinage et participent à toutes les étapes de conception et de gestion de leurs habitations. Propriétaires-occupants, ils ont à cœur leur insertion harmonieuse dans le quartier et souhaitent contribuer à la vitalité de Saint-Sacrement. »

Nous remontons. Dans la grande salle illuminée, un feu de bois crépite. C'est Nicole, la «fée du logis» comme tous la surnomment affectueusement, qui s'en occupe. Dans un coin, une maman berce son bébé. Quelqu'un transporte une chaise, un autre prépare du café. On entend des rires. Au centre, de grandes tables de bois. En alcôve, une immense cuisine, équipée d'électroménagers dernier cri, d'une plaque de cuisson au propane, de planches à découper en bois massif et de multiples chaudrons. De longues tablettes accueillent des ustensiles de bon goût. Le rêve ! Mon cahier de notes en main, les bras ballants, je regarde autour de moi. J'ai peine à y croire ! « Cette maison seulement vaut plus d'un million de dollars et tous peuvent en profiter, gratuitement », lance Guillaume avec fierté. Je veux en savoir plus ! À mon grand plaisir, plusieurs résidents s'approchent, visage avenant, sourire bienveillant. Me voici donc installée sur un confortable sofa. Comprendrai-je enfin la finalité de tout ceci ?

ENSEMBLE...

Véronique, la maman de tout à l'heure, et Clara, sa petite dernière, prennent place à côté de moi. Devant, Jessica et Jean-Claude nous accompagnent. Je commence : « Qu'est-ce qui vous a emmenée ici, Véronique ? ». « C'est le principe de la vie en communauté, le partage des ressources, la vie de famille, puisque la mienne est assez loin », confie-t-elle. « Et le côté écologique de la chose, c'est important, bien sûr ? ». La jeune femme prend quelques secondes pour réfléchir : « Eh bien, c'est plutôt secondaire, pour être honnête. Oui, c'est important, mais ce n'est pas cela qui m'a attirée ici », précise-t-elle. Questionnée à son tour, Jessica répond, après un moment de réflexion : « C'est la façon naturelle de vivre en communauté qui m'a attirée ici. En fait, ce projet, c'est la réponse aux enjeux socioéconomiques de notre temps » Mais l'écologie ? « L'écologie aussi, oui », ajoute-t-elle. Je me tourne vers Jean-Claude, qui ne fait que valider : « Je ne voulais plus vivre en condo, vous savez, c'est trop individualiste. »

Nicole et Paul-Henri se joignent à nous. Ce dernier, droit comme un chêne, prend la parole alors qu'un silence s'est installé. « Vous savez, moi, je suis un vieux, de ceux qui ont beaucoup pollué dans les années 60-70. Aujourd'hui, j'essaie d'apprendre, mais je ne suis pas très bon », dit-il en riant. Tous les autres protestent avec vigueur : Paul-Henri ne possède pas de voiture et fait tous ses déplacements à vélo. Il est végétarien, et s'applique à faire du compost. « De nous tous, tu es le plus écolo ! », s'exclament-ils à l'unisson. L'intéressé rougit et tente de préciser sa pensée : « Oui, le côté écologique est important, mais ce qui nous réunit ici, c'est vraiment l'esprit communautaire que l'on retrouvait jadis dans les villages », explique-t-il, alors que tous opinent du chef. Ces individus, tous différents, d'âges variés, de professions diverses et d'origines parfois lointaines, se sont retrouvés ici, en ville, avec un objectif commun : vivre en groupe, partager, échanger. « Nous ne sommes pas des militants, nous souhaitons juste vivre autrement », ajoute Jessica.

Doucement secouée, je prends un moment pour relire mes notes. Entre-temps, tous s'entremêlent dans un agréable brouhaha : bébé Clara se promène de bras en bras, alors que Paul-Henri s'esclaffe tout haut d'une blague dont je ne saisis que les →



1. Véronique (à gauche) et Nicole qui tient la petite Clara dans ses bras.

2. Le fondateur de Cohabitat Québec, Michel Desgagnés, est décédé à l'âge de 45 ans, quelques mois avant le déménagement des résidents.

derniers mots. Ils me font penser à une grande famille. Ici, chacun possède son propre bagage et tente d'en faire profiter le plus grand nombre. Les retraités dégagent la neige, les menuisiers posent les moulures, les cuisiniers cuisinent... Et les enfants, qui représentent presque le tiers des quelque 110 membres? Eh bien, ils s'amuse, comme ils le devraient! J'y aurai mis le temps, mais j'y vois clair maintenant. Oui, les bâtiments sont éconergétiques, les aires extérieures sont exemptes de pesticides, les voitures sont en minorité. Les résidents participent quotidiennement aux efforts environnementaux, ils en ont fait un mode de vie, et ils en sont très fiers. Mais ce n'est pas ce qui les a réunis ici.

L'ÂME DU PROJET

Ouf! Presque trois heures que je suis ici. Une sorte de calme s'est installé. Presque tous sont retournés à leurs affaires. Nicole, Véronique et la petite Clara sont restées. Je sens le moment venu d'aborder un sujet difficile: Michel Desgagnés. Son nom provoque un sourire attristé chez l'une et l'autre. Car l'homme était l'âme du projet. C'est lui qui l'a porté à bout de bras pendant presque 10 ans. Michel avait une idée en tête: créer un mode de vie différent, où l'équilibre entre vie privée et vie communautaire serait parfait. Un endroit agréable à vivre, où ses valeurs de développement durable et de partage seraient à l'honneur. Il a recruté, convaincu et travaillé avec les membres fondateurs afin de construire ce rêve. Il y est parvenu, juste avant d'être foudroyé par la maladie. «Il a vu les bâtiments en construction, il a vu la maison commune», se souvient Nicole. Quelque temps auparavant, il s'était même émerveillé du chemin parcouru et avait déclaré à beaucoup d'entre eux: «Vous savez, je ne suis plus le seul à porter le projet, il est à nous tous et nous le portons tous ensemble.» Il savait que, même sans lui, tout irait de l'avant. «Se doutait-il...?», commence Nicole, le regard perdu. Qui le saura jamais? 🍀

LES CERISES SUR LE GÂTEAU

La coupure de journal que tenait Guillaume Pinson à la main, au début de notre rencontre, c'était un texte paru dans *Le Soleil*, le samedi 7 décembre 2013. Elle annonçait que Cohabitat Québec et la firme d'architecture Tergos, qui a mené le projet, avait reçu le Mérite d'architecture 2013, catégorie «Habitation - construction neuve (moyenne et haute densité)», décerné par la Ville de Québec.

Cette distinction couronne des années d'efforts et de coopération entre les résidents, deux firmes d'architecture (l'Atelier Pierre Thibault a débuté la conception en 2010 et Tergos a pris le relais en 2012) ainsi que l'entrepreneur Constructions Pierre Blouin et le gestionnaire de projet Lys Construction. «Il fallait mener le projet à terme à l'intérieur de contraintes budgétaires importantes et nous avons fièrement relevé le défi», a indiqué à Voirvert.ca l'architecte Bruno Verge, associé chez Tergos. C'est qu'une série d'imprévus — pyrite gonflante, excavations coûteuses, problèmes dans la structure du bâtiment existant — ont grugé une part du budget.

Le Mérite d'architecture s'ajoute à la certification écologique LEED Platine qu'a reçue Cohabitat Québec quelques semaines plus tôt. Les constructions respectant le plus haut niveau de certification de ce programme d'excellence nord-américain sont rares au Québec. C'est d'ailleurs la première fois qu'un multiplex résidentiel de Québec obtient cette distinction. La certification LEED est basée sur une échelle de pointage qui repose sur une série d'exigences très sévères et un grand nombre d'options, allant de la taille modeste des bâtiments et la proximité des services, comme le transport en commun, à la durabilité des immeubles, en passant par l'efficacité énergétique, la diminution de la surface gazonnée, la gestion de l'eau, l'innovation et la qualité de l'air intérieur. Sur 136 points disponibles, la certification Platine en exige au moins 90. C'est au prix d'une gestion serrée de tous les éléments de ce projet que Cohabitat est parvenu à atteindre ce sommet. Bravo!

Faut-il s'attendre à ce que d'autres projets de cohabitation émergent en sol québécois à court ou moyen terme? Bien qu'aucun ne soit en gestation à l'heure actuelle, de nombreux groupes se sont montrés réellement intéressés, et Guillaume Pinson, en tant que porte-parole de Cohabitat Québec, est en forte demande!

Pour en savoir davantage



cohabitat.ca | tergos.qc.ca |
ecohabitation.com/leed

