Village Urbain

Guide du cohabitat

S'inspirer et s'outiller pour développer un projet



Collaborateurs·rices
Village Urbain : Jessica Boily, Justine Bouvier, Charleine Coulombe, Simon Mammone.
Projets de cohabitats en milieu rural : Louise Larivière (Village Vital), Hélène Sactouris (Cohabitat Nidazo), Stéphane Brochu (Cohabitat Gaspé- CôToît), Gabriel Blanchet (La Friche Solidaire).

Couverture, illustrations et mise en page
Andréa Kpenou

Contribution technologique
Ce document a été réalisé avec le soutien d'outils d'intelligence artificielle pour certaines tâches de structuration et de traduction.

Droits d'auteur et conditions d'utilisation
La présente publication est protégée par le droit d'auteur. Toute reproduction, diffusion, adaptation ou utilisation, en tout ou en partie, par quelque procédé que ce soit, est interdite sans l'autorisation écrite préalable de Village Urbain, sauf dans les cas expressément prévus par la loi, notamment à des fins de citation à caractère pédagogique, scientifique ou critique.

Première édition
Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2026.
ISBN 978-2-9825827-1-2

© Village Urbain, 2026

Table des matières

Avant-propos ..... **ii**

Mot d'ouverture ..... **iii**

Village Urbain, c'est quoi ? ..... **v**
Mission : développer et faire rayonner le cohabitat au Québec v
Accompagnement de groupes existants v

Un guide : pourquoi et pour qui ? ..... **vi**
Structure vii

Partie 1 — Comprendre le cohabitat **1**

1. Introduction au cohabitat **2**
Repères historiques 2
Origines 4
Diffusion et internationalisation 7

2. Définition **10**
Alors, qu'est-ce que le cohabitat ? 10
Les sphères du cohabitat 36

3. Impacts, bénéfices et publics concernés **39**
Une solution aux enjeux d'aujourd'hui 39
Bénéfices selon les profils et les parcours de vie 49
Un socle commun, au-delà des profils 53
Quand le cohabitat n'est pas la bonne option 54
Les défis du cohabitat 55
Un choix qui dépend des moments de vie 60

4. Le cohabitat aujourd'hui : état des lieux et dynamiques de diffusion **61**
Un phénomène encore minoritaire, mais en croissance 61
Pourquoi le cohabitat ne s'implante pas partout 62
Des foyers précurseurs aux ancrages régionaux 64

5. Cohabitat et pratiques voisines : repères pour s'y retrouver **68**
Le cohabitat parmi les formes d'habitat collectif 68
Modèles souvent confondus 72

6. Le cohabitat dans les systèmes de logement existants **79**
Clarifier les notions : propriété, tenure et occupation 80
Le cohabitat parmi les grandes familles de logement 81
Lecture détaillée du panorama 82
Les véhicules juridiques et organisationnels 85

7. L'abordabilité : une notion transversale **91**
Une définition simple (mais souvent mal comprise) 92
Un même seuil, des réalités très différentes 94
Le cohabitat face au défi de l'abordabilité 97

8. Les grandes dimensions du cohabitat 99
Les usages 99
Les formes de tenure et d'occupation 104
L'insertion territoriale 111
Les échelles de projets 116
Formes de production du bâti 127

Partie 2 — Développer un projet de cohabitat 133

9. Un parcours non linéaire 134
Chaque projet naît différemment 134
Développer, c'est réduire les incertitudes 136
Trois façons de comprendre le développement d'un cohabitat 136
Les trois approches de développement 137

10. Les acteur·ices du développement 139
La communauté 140
Coordination et accompagnement 141
Développement immobilier 144
Conception et design 147
Construction 150
Cadre légal, foncier et réglementaire 152
Acteur·ices public·ques 154
Financement, coûts et assurances 156
Expertises spécialisées 158

11. Les volets de développement 159
Tissu social 160
Les principales dimensions du tissu social 161
La vision commune 162
La mobilisation et l'engagement 166
La vie sociale et le sentiment d'appartenance 168
La confiance 171
L'accueil, l'intégration et l'évolution du groupe 172
La participation et la résilience collective 174
La communication et la mémoire collective 175
L'inclusion et la diversité 177
Le dialogue et la gestion des tensions 179
Gouvernance 182
Les dimensions de la gouvernance 183
La structure organisationnelle 184
Les rôles et les responsabilités 187
La prise de décision 190
La transparence et la traçabilité des décisions 194
L'éthique et l'intégrité 197
L'évolution de la gouvernance 200
Les principaux outils de gouvernance 205

Cadre bâti 217
Les principales dimensions du cadre bâti 217
Vision et programmation 219
Implantation et organisation des espaces 222
Typologies d'habitation, accessibilité et inclusion 226
Flexibilité et capacité d'évolution 231
Architecture au service du vivre-ensemble 234
Intégration au territoire et mobilité 238
Faisabilité, durabilité et réalisation 241
Montage juridique 247
Les dimensions du montage juridique 248
La structure juridique et les documents constitutifs 248
Les documents constitutifs 254
La détention et la propriété 255
Les engagements juridiques 257
Les responsabilités et les obligations légales 261
L'évolution du montage juridique 262
Montage financier 269
Les principales dimensions du montage financier 270
Vision financière 271
Sources de financement 274
Coûts de développement 280
Gestion du temps et de l'échéancier 282
Opération et pérennité 284
La solidarité et l'inclusion financière 287
Les arbitrages financiers 291
Comment un projet peut-il être abordable ? 295

12. Les grandes phases du développement 297
Impulsion 301
Programmation 303
Conception 307
Construction 309
Livraison et emménagement 311

13. Conclusion : Un processus exigeant, mais à la portée du collectif 314

Remerciements 317

Fiches pratiques 318

Communication non violente 330

Comparer les principaux modes de prise de décision 335

Comparer différents cadres de gouvernance 339

Bibliographie 342

Crédits photographiques et illustrations 347

Avant-propos

L'idée de ce guide a été initiée dans le cadre d'un projet du Centre de transformation du logement communautaire (CTLC). Ce projet visait la coordination et la mise en relation de quatre groupes engagés dans le développement de projets de cohabitats en milieu rural au Québec : Cohabitat Gaspé, Friche Solidaire, Cohabitat Nidazo et Village Vital. Cette démarche de coordination s'est traduite par l'organisation d'ateliers thématiques, de rencontres d'échange et de mise en commun des apprentissages entre les différents groupes participants. C'est également grâce au soutien de la Société d'habitation du Québec, à travers le Programme d'aide aux organismes communautaires, que nous avons été en mesure d'élaborer un ouvrage à la hauteur de nos ambitions.

Le contenu de ce guide s'appuie sur la pratique de Village Urbain en tant que développeur de cohabitats, sur les connaissances acquises auprès d'expert·es et sur un travail de recherche et d'analyse des pratiques existantes, notamment lors de missions d'étude en Europe et au Canada.

Sans prétendre à l'exhaustivité, ce guide offre une lecture accessible et structurée, conçue pour éclairer, outiller et accompagner celles et ceux qui souhaitent passer de l'intention à l'action. Nous espérons qu'il nourrira votre réflexion, stimulera votre imagination et vous soutiendra dans la construction de projets porteurs de sens.

Mot d'ouverture

Par Louise Larivière
Présidente et directrice générale de Cohabitat Village VITAL

Se loger est l'un des besoins fondamentaux de l'être humain. Au-delà d'un simple toit, chacun·e aspire à un lieu où s'établir, tisser des liens et vieillir en toute sérénité.

C'est un privilège que de nombreuses personnes n'ont malheureusement pas, les conflits, les guerres et les désastres naturels font de l'habitation un enjeu de taille. Malgré cette conjoncture éprouvante, des idées et des initiatives structurantes nous permettent de faire évoluer nos manières d'habiter.

La route ne sera pas facile pour tout·e pionnier·e s'y aventurant, car elle sera jonchée de nombreux défis; mais le jeu en vaut la chandelle.

Aujourd'hui, avec les crises qui sévissent, qu'elles soient économiques, sociales ou climatiques, nous avons avantage à nous tourner vers des projets collectifs qui représentent non seulement une économie d'échelle mais aussi, un milieu de vie favorisant l'entraide : dans un monde de plus en plus complexe, ces projets gagnent à être mieux connus et surtout appliqués !

Le cohabitat est un exemple.

Introduit au Danemark dans les années soixante, ce modèle continue de nos jours à offrir aux citoyen·nes, intéressé·es par le partage et la mutualisation, des propositions de milieux de vie qui correspondent à leurs attentes.

C'est pour ces raisons que nos organismes respectifs continuent à promouvoir le cohabitat comme solution d'avenir en termes d'habitation. Peu importe qu'il soit rural ou urbain, le challenge est le même : en voulant introduire le cohabitat aux modèles d'habitation en place, nous proposons un changement de paradigme à une société qui revient de loin. Après tout, rappelons-nous qu'il n'y a pas si longtemps, l'acquisition d'une propriété individuelle était synonyme de prospérité!

Le « vivre ensemble » demeure encore un axe de développement marginal, mais des groupes partout au Québec y réfléchissent. Sérieusement.

Le Guide du cohabitat est un formidable outil pour eux et pour toute personne curieuse d'en savoir plus sur un phénomène grandissant un peu partout sur la planète.

L'ouvrage situe bien le cohabitat dans l'espace et dans le temps, définit son évolution, ses paramètres et comment tout cela s'applique à nous. Cela vaut la peine de prendre le temps de parcourir les chapitres qui informent et invitent à penser autrement. Des encadrés à la fin de chaque section du guide permettent au lecteur·ice de se poser les bonnes questions.

Le narratif est souple et arrive avec succès à vulgariser des données et des faits qui autrement seraient peut-être ardus à saisir. Bref, le guide répond à un besoin, celui de mieux savoir pour agir diligemment.

Je signe ce texte au nom de mes pairs qui travaillent sans relâche pour que le cohabitat soit intégré aux offres d'habitation en milieu rural au Québec. Depuis plus d'un an, nous cheminons ensemble et quel parcours! Notre cohorte, composée d'Hélène Sactouris de Cohabitat NIDAZO en Estrie, Stéphane Brochu de Cotoît-Cohabitat Gaspé en Gaspésie, Gabriel Blanchet de la Friche solidaire et moi-même du Village VITAL dans Lanaudière, a participé à une série d'ateliers coordonnés par l'équipe de Village Urbain.

Ces formations se sont clôturées en avril dernier par un voyage exploratoire en Colombie-Britannique où nous avons eu l'opportunité de voir comment la théorie, si mise en pratique habilement, peut mener à des réalisations solides et inspirantes. Accompagnés par des membres du Canadian Cohousing Network, nous avons visité des cohabitats en milieu urbain, périurbain et rural et en sommes revenus bouleversés. Nous l'avons vu, l'avons ressenti : vivre en cohabitat contribue au bonheur et permet de s'épanouir comme être humain et comme être social.

Au retour de cette mission, Village Urbain nous présentait les grandes lignes de ce guide et nous invitait à émettre nos commentaires et rédiger ce mot d'ouverture.

Pendant un an de conversation, nos échanges nous ont permis de croiser des expériences et des points de vue issus de nos contextes variés, qu'ils soient urbains ou ruraux, et d'enrichir notre compréhension commune du cohabitat. Au-delà de nos différences, ils nous ont surtout permis de construire une vision partagée et de poursuivre nos démarches, chacun·e à sa façon, mais ensemble, à l'image même du cohabitat.

Nous sommes reconnaissant·es que Village Urbain ait pu mener à terme un projet aussi essentiel qu'est ce Guide du cohabitat et espérons que les informations qu'il livre sauront vous inspirer pour qu'à votre tour, vous puissiez un jour réaliser votre propre cohabitat.

Au nom de mes ami·es et complices cohabitant·es, Hélène, Stéphane et Gabriel, je vous souhaite une excellente lecture.

Village Urbain, c'est quoi ?

Mission : développer et faire rayonner le cohabitat au Québec

Le travail de Village Urbain repose sur une solide expérience de terrain, une pratique concrète du développement immobilier et un travail de recherche et développement. L'organisation est engagée dans plusieurs projets d'envergure dans le Grand Montréal, allant de projets de plus petite taille à des ensembles résidentiels de grande échelle, avec comme objectif de démontrer le potentiel du cohabitat comme réponse aux enjeux contemporains de logement, de transition écologique et de cohésion sociale.

Village Urbain collabore avec des milieux universitaires et des réseaux professionnels afin de croiser les savoirs et de diffuser les apprentissages issus de la pratique. Son travail s'appuie sur une démarche de recherche active, nourrie par l'analyse de nombreuses publications, études et projets de référence. L'organisme a également participé à plusieurs missions d'étude au Québec, ailleurs au Canada, notamment à Vancouver, ainsi qu'en Europe, en particulier en France et en Suisse, afin d'observer de près des initiatives de cohabitat reconnues. Ces immersions ont permis de documenter des pratiques innovantes, de tisser des liens avec des acteur·rices clés et d'enrichir les approches développées localement.

Accompagnement de groupes existants

Village Urbain soutient les groupes déjà formés dans chacune des étapes de leur projet, de la structuration à la gestion, en passant par le développement immobilier. L'organisme offre un accompagnement personnalisé et des formations pour accompagner les groupes dans les différentes phases et axes de développement de leur projet, et ainsi assurer la réussite durable des projets de cohabitat à travers le Québec.

Cet accompagnement est également offert aux municipalités (élu·es, fonctionnaires) et aux professionnel·les de l'écosystème de l'habitation qui souhaitent soutenir ou participer à des projets de cohabitat.

Un guide : pourquoi et pour qui ?

Ce guide est né d'un constat simple : le logement tel que nous le connaissons aujourd'hui répond de moins en moins aux besoins humains, sociaux et environnementaux contemporains. Partout, des personnes cherchent à vivre autrement, de manière plus solidaire, plus résiliente et davantage ancrée dans leur territoire.

Le cohabitat apparaît comme une réponse porteuse, mais il demeure encore marginal. Nombreuses sont les personnes intéressées par ce mode de vie, sans toujours savoir comment s'y engager concrètement. Concevoir un projet de cohabitat implique de composer avec de multiples dimensions, financières, juridiques, sociales, architecturales et organisationnelles, tout en naviguant la complexité du travail collectif, des délais et des ressources limitées.

Ce guide vise à rendre le développement d'un projet de cohabitat plus accessible, en offrant des repères clairs pour comprendre les grandes étapes, les enjeux clés et les choix structurants à poser.

Il s'adresse :

- aux citoyen·nes et groupes souhaitant initier ou rejoindre un projet de cohabitat, qu'ils en soient aux premières réflexions ou déjà engagé·es dans une démarche concrète, et qu'ils disposent ou non d'une expérience préalable en développement immobilier ;
- aux collectivités, professionnel·les et partenaires désireux·euses de mieux comprendre et soutenir ces initiatives ;
- à toute personne curieuse de repenser l'habitat au-delà du du modèle résidentiel traditionnel.

Structure

Pensé comme un outil pratique, ce guide rassemble des exemples concrets et des ressources utiles pour accompagner la création de projets de cohabitat. Il est structuré en **deux grandes parties** complémentaires, conçues pour être comprises ensemble, l'une éclairant l'autre.

Partie 1 — Comprendre le cohabitat

La première partie vise à mieux comprendre le cohabitat, en revenant sur ses principes fondamentaux, ses différentes formes et les distinctions essentielles permettant de le situer parmi les autres modèles d'habitat collectif, à travers de nombreux précédents et exemples de projets existants, afin d'inspirer la réflexion et d'éclairer le choix de modèles adaptés aux contextes et aux objectifs poursuivis.

Partie 2 — Développer un projet de cohabitat

La seconde partie propose un guide du processus de développement du cohabitat, centré sur les étapes clés de la mise en place d'un projet, de l'émergence de l'idée jusqu'à l'emménagement, sans toutefois aborder les enjeux liés à la vie quotidienne une fois le projet habité.

Partie 1

Comprendre le cohabitat



1. Introduction au cohabitat

Repères historiques

L'habitat collectif est aussi ancien que les sociétés humaines elles-mêmes. Pendant la plus grande partie de l'histoire humaine, vivre signifiait vivre ensemble.

Les habitations étaient organisées autour de familles élargies, de voisin·es, de villages ou de quartiers urbains où les activités du quotidien, cuisiner, travailler, élever les enfants, prendre soin des personnes aînées, se déroulaient à proximité les unes des autres. La vie sociale n'était pas un choix à organiser, mais une conséquence naturelle de la manière d'habiter.

Ces configurations sociales et spatiales ont, au fil du temps, donné naissance à différentes typologies d'habitat collectif, chacune reflétant des manières particulières d'habiter ensemble, propres à des contextes culturels, climatiques et sociaux.

Des maisons longues des Premières Nations iroquoiennes d'Amérique du Nord aux tulou chinois, en passant par les béguinages européens et les maisons à cour partagée du Moyen-Orient, ces formes d'habitat traduisent une constante : la recherche d'un équilibre entre vie individuelle et organisation collective, entre intimité domestique et vie partagée.



Maisons longues des Premières Nations iroquoiennes | Avant le 19e siècle | Amérique du Nord

Structures communautaires traditionnelles accueillant plusieurs familles d'un même clan. Organisées autour d'un espace central partagé, elles reposent sur des principes de coopération, de parenté et de gestion collective des ressources.



Tulou | 12e siècle à aujourd'hui | Chine

Habitat collectif fortifié accueillant plusieurs dizaines de familles au sein d'une même structure circulaire ou rectangulaire. Organisés autour d'une cour centrale, les tulou combinent espaces privés et espaces communs, et reposent sur des principes de solidarité, de défense et de gouvernance collective.



Béguinages | 13e au 16e siècle | Europe

Ensembles résidentiels composés de logements individuels organisés autour d'espaces communs, destinés à des femmes vivant volontairement en communauté. Ils articulent autonomie individuelle, entraide et organisation collective dans un cadre spirituel chrétien non monastique.



Maisons à cour partagée | Antiquité à aujourd'hui | Levant, péninsule Arabique

Typologie résidentielle regroupant plusieurs ménages autour d'une cour commune. La cour structure les activités quotidiennes et permet la coexistence de l'intimité domestique et de la vie collective. Encore présentes aujourd'hui en Palestine, en Jordanie, au Liban, en Syrie et au Yémen, ces formes sont parfois réinterprétées dans des projets contemporains.

Origines

Si les formes d'habitat collectif se sont développées progressivement au fil des siècles, c'est au Danemark, à la fin des années 1960, qu'elles prennent une forme nouvelle et structurée. Dans un contexte de profondes mutations sociales, émerge alors le mouvement du cohabitat, *bofællesskab* en danois, littéralement « communauté d'habitat », qui réinterprète des traditions collectives anciennes à travers une organisation contemporaine du vivre-ensemble.

Le premier projet formel de ce type, Sættedammen, près de Copenhague au Danemark, est largement reconnu comme le premier projet de cohabitat moderne, achevé en 1972, marquant le point de départ du mouvement du cohabitat.



Contexte d'émergence

Après la Seconde Guerre mondiale, la reconstruction, la croissance économique et la généralisation de l'automobile ont profondément transformé les modes d'habiter. Un nouveau modèle s'est imposé : celui de l'indépendance résidentielle. La maison individuelle, conçue pour une famille nucléaire autonome, est devenue la norme. L'accès à la propriété, la mobilité et la consommation ont alors été largement associés au progrès.

Cette évolution a toutefois entraîné des effets moins visibles. En dissociant les lieux de vie, de travail et de sociabilité, elle a progressivement fragilisé les liens du quotidien. Les interactions spontanées se sont raréfiées, la vie sociale est devenue plus planifiée, et la solitude plus fréquente, y compris dans des milieux densément peuplés.

Ces transformations ont mis en évidence les limites d'un modèle centré exclusivement sur l'autonomie individuelle. C'est dans ce contexte qu'émerge le cohabitat, non comme un retour aux modèles d'habitat du passé, mais comme une réponse contemporaine visant à réintroduire le collectif dans la manière d'habiter, en conciliant vie privée, espaces partagés et ressources communes.

Le cohabitat vise ainsi à recréer de façon intentionnelle des formes de communautés qui, autrefois, se développaient naturellement.

Déclin du capital social, participation civique et démocratie

Les travaux du politologue Robert Putnam montrent que la participation civique et associative aux États-Unis atteint un sommet au milieu du XXe siècle, avant de décliner nettement à partir des années 1960–1970. Clubs sociaux, syndicats, associations de quartier, ligues sportives, organisations religieuses et bénévoles structurent alors la vie quotidienne et produisent un fort capital social, fondé sur la confiance, la coopération et l'engagement local.

Dans son célèbre ouvrage *Bowling Alone*, Putnam observe que, même lorsque certaines activités persistent, elles deviennent de plus en plus individuelles et déconnectées des institutions collectives. Ce recul, lié notamment à l'étalement urbain, à l'évolution des structures familiales et aux médias de masse puis numériques, affaiblit à la fois les liens sociaux et le fonctionnement démocratique. La baisse de la participation réduit la capacité des citoyen·nes à s'organiser, à se représenter collectivement et à faire vivre des espaces de délibération, fragilisant la cohésion sociale et la démocratie.

Sættedammen : une première réponse concrète

C'est dans ce climat de remise en question des modèles résidentiels dominants qu'est né Sættedammen. Fondé à la fin des années 1960 par un groupe de familles danoises de classe moyenne, le projet cherchait à concilier les avantages de la vie villageoise, proximité, entraide et relations quotidiennes, avec les opportunités offertes par la ville, telles que l'accès à l'emploi, aux services, à l'éducation et à la vie culturelle.

Le projet est né du constat qu'aucune forme d'habitat existante ne répondait alors pleinement à leurs besoins : l'isolement associé à la maison individuelle et l'anonymat des immeubles multifamiliaux apparaissaient tous deux insatisfaisants.

Sættedammen s'inscrivait également dans un contexte d'évolution des structures familiales et des attentes envers la vie domestique, marqué par l'entrée massive des femmes sur le marché du travail, la remise en question des rôles traditionnels et la recherche d'un meilleur équilibre entre vie familiale, professionnelle et sociale.

Les initiateur·rices souhaitaient ainsi créer un cadre favorisant l'entraide, le partage des responsabilités et une organisation collective du quotidien, qu'il s'agisse de l'alimentation, de l'entretien, du travail ou de l'éducation des enfants.

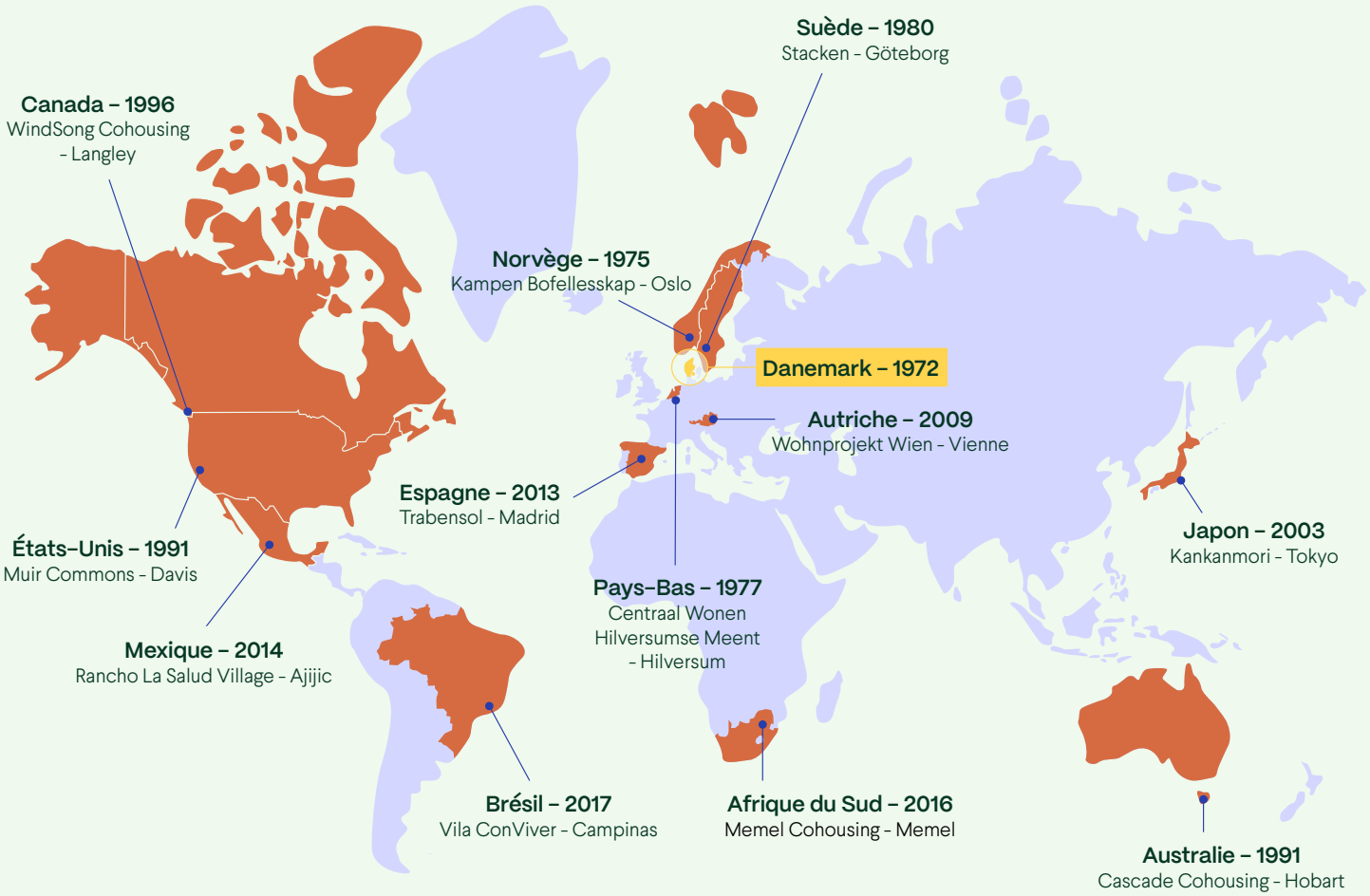
Dès le départ, le projet a été conçu de manière participative, avec l'implication directe des futur·es résident·es. Cette démarche a donné naissance à un ensemble de 27 logements privés et indépendants disposés autour d'une maison commune, véritable cœur du projet. Ce lieu accueille repas partagés, réunions, activités culturelles et moments informels, et constitue le socle de la vie collective.

Plus de cinquante ans après sa création, Sættedammen demeure une référence majeure du mouvement du cohabitat et, plus largement, de l'habitat collectif, démontrant la pertinence durable d'un modèle fondé sur la vie collective et la gouvernance partagée.

Diffusion et internationalisation

Le succès de Sættedammen contribua à la diffusion du modèle, d'abord sur le plan conceptuel à travers la Scandinavie, puis plus largement en Europe. Sa mise en œuvre concrète s'étend ensuite à l'Amérique du Nord et, progressivement, à d'autres régions du monde, où il s'adapte à des contextes sociaux, culturels et institutionnels variés.

Quelques repères clés

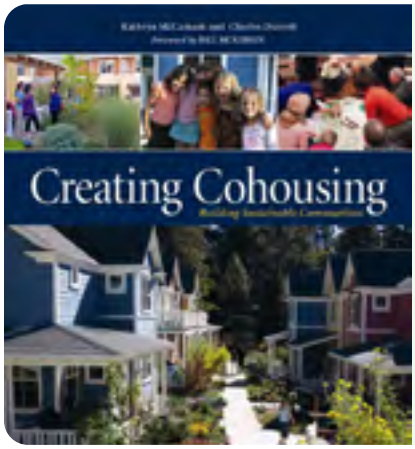


Les années indiquées correspondent à la date d'inauguration du premier projet dans chaque pays. Cette liste n'est pas exhaustive : elle ne couvre pas l'ensemble des pays, mais présente quelques exemples représentatifs.

L'émergence du modèle en Amérique du Nord

Dans les années 1980, le concept traverse l'Atlantique grâce au travail des architectes américains Charles Durrett et Kathryn McCamant, qui étudient les projets danois et publient en 1988 l'ouvrage *Cohousing : A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. Cet ouvrage joue un rôle déterminant dans la formalisation et la diffusion du modèle, en l'adaptant au contexte nord-américain et en favorisant l'émergence des premiers projets de cohabitat aux États-Unis, puis au Canada, au cours des années 1990.

C'est également dans ce contexte que le terme *cohousing* est formalisé par les deux auteurs. Dans l'espace francophone, cette notion est ensuite traduite et adaptée sous le terme « cohabitat », employé comme transposition à la fois linguistique et conceptuelle du mot anglais. Ce terme associe ainsi les idées de cohabitation et d'habitat, en mettant l'accent sur une manière collective d'habiter.



Nous recommandons la lecture de la dernière édition de *Creating Cohousing* de Charles Durrett et Kathryn McCamant. Cet ouvrage de référence propose une analyse approfondie et actualisée du mouvement du cohabitat, depuis ses origines jusqu'à ses formes contemporaines. Il constitue une ressource essentielle pour comprendre les principes, les enjeux et les pratiques du cohabitat, ainsi que pour accompagner la conception et le développement de projets fondés sur ses valeurs.

Inauguré en 1996, c'est WindSong Cohousing, en Colombie-Britannique, qui est reconnu comme étant le premier cohabitat au Canada. Au Québec, c'est Cohabitat Québec, inauguré en 2013, qui est considéré comme le premier cohabitat de la province.

PISTES DE RÉFLEXION

Votre relation à l'habitat

1. Qu'est-ce qui, dans votre mode d'habitation actuel, vous satisfait ?… Et qu'est-ce qui vous manque ?
2. Dans votre quotidien, ressentez-vous des moments de solitude ou d'isolement ?
3. Quelles formes d'habitat collectif (passées ou actuelles) vous inspirent le plus, et pourquoi ?
4. Cherchez-vous davantage de proximité sociale ou est-ce plutôt le côté écologique de la mutualisation qui vous attire ?
5. Si vous deviez définir votre idéal de voisinage, à quoi ressemblerait-il concrètement ?
6. Quelles dimensions du modèle actuel de logement souhaitez-vous remettre en question ?

2. Définition

Alors, qu'est-ce que le cohabitat ?

Il n'existe pas de définition universelle du cohabitat, car celui-ci prend des formes variées selon les contextes culturels, sociaux et territoriaux, ainsi que selon les valeurs portées par les groupes qui le développent. Chaque cohabitat est donc unique.

Pour cette raison, les chercheur·euses et praticien·nes proposent des définitions proches mais non identiques, chacune reflétant la diversité des pratiques et des réalités observées. Conscient·es de cette pluralité, nous proposons ici notre propre définition, ancrée dans l'expérience de terrain et les projets étudiés.



Définition du cohabitat

Un habitat conçu et géré collectivement, où des logements privés et complets sont organisés autour d'espaces collectifs, favorisant le partage et la création de liens.

Les piliers du cohabitat

1. Une architecture au service du collectif ;
2. Une vie sociale riche et quotidienne ;
3. Une gouvernance partagée, au-delà de la simple gestion ;
4. Le partage d'objets, de services et de ressources ;
5. La diversité et l'inclusivité au service de la communauté ;
6. Un vecteur de changement social, économique et écologique.

Bien que chaque projet de cohabitat soit unique et façonné par les personnes qui l'habitent, on retrouve, à travers les différents projets, un cadre commun structuré autour de six piliers. Selon Village Urbain, ces piliers constituent un socle partagé auquel chaque projet se rattache, tout en laissant place à des interprétations, des priorités et des niveaux d'incarnation variables selon les contextes et les dynamiques collectives.

Pilier 1: Une architecture au service du collectif

Vivre bien chez soi, habiter mieux ensemble

Dans un projet de cohabitat, l'architecture ne se limite pas à offrir des logements individuels : elle est pensée comme un véritable support à la vie collective.

L'organisation spatiale joue un rôle clé. La disposition des bâtiments, les passages, les vues et les espaces partagés sont conçus pour favoriser les rencontres informelles et encourager les échanges au quotidien. Ainsi, l'architecture devient un outil actif du vivre-ensemble, facilitant la création de liens et le sentiment d'appartenance.

Un logement privé complet

Chaque ménage dispose d'un logement privé complet, comprenant cuisine, salle de bain, chambres et espaces de vie autonomes. Contrairement aux projets résidentiels conventionnels, les logements en cohabitat sont souvent volontairement plus compacts afin de libérer de l'espace pour des usages collectifs.

Les logements s'articulent ainsi autour des espaces collectifs, et non l'inverse. Cette configuration favorise les rencontres, la coopération et le partage au quotidien, sans compromettre l'intimité de chacun·e.

Ces choix traduisent une volonté de privilégier la qualité des relations humaines, la mutualisation des ressources et une utilisation plus sobre et réfléchie de l'espace.

Des espaces collectifs pour soutenir le vivre-ensemble

Au cœur de cette logique collective se trouve la maison commune, élément structurant des projets de cohabitat.

Contrairement à de nombreux immeubles conventionnels, où les espaces communs sont souvent inexistants, inhabités et relégués à des zones de passage comme des couloirs ou des étages isolés, la maison commune est pensée comme un véritable prolongement du chez-soi.

Stratégiquement située sur les parcours quotidiens, entre l'entrée du site et les logements, elle est conçue pour être utilisée et traversée régulièrement. Cette position centrale invite naturellement les cohabitant·es à s'y arrêter, à s'y croiser et à prendre part à diverses activités.

On y laisse parfois ses bottes, son manteau, une poussette ou un sac, comme on le ferait chez soi. Plus qu'un simple espace commun, la maison commune devient un lieu vivant, familier et accueillant, propice aux rencontres, aux échanges spontanés et au sentiment d'appartenance.

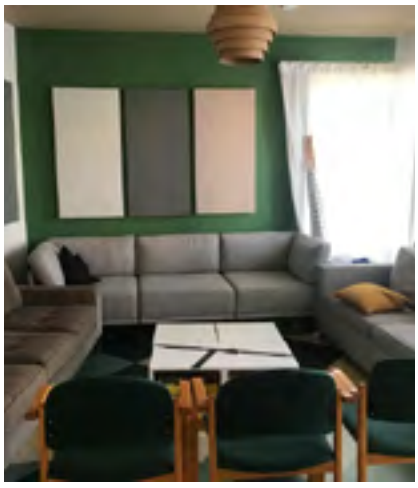
Composition typique d'une maison commune

Les maisons communes ne se ressemblent pas toutes, mais la plupart s'organisent autour d'un noyau central réunissant cuisine, salon et salle à manger. Le graphique suivant détaille les composantes les plus fréquemment observées.



La maison commune en images







Au-delà de la maison commune

En complément de la maison commune, certains projets intègrent des espaces collectifs additionnels, non essentiels mais précieux, dont la présence varie selon la taille, l'emplacement et surtout le budget des projets.

Ces lieux viennent renforcer la vie collective, encourager le partage de ressources et soutenir la dynamique du groupe. Ils peuvent évoluer dans le temps, se transformer ou disparaître selon les besoins, les usages et les intérêts des cohabitant·es, reflétant ainsi le caractère vivant et adaptable du cohabitat.

Exemples d'espaces intérieurs collectifs

Ateliers et espaces de travail

- **Ateliers de travail manuel :** menuiserie, mécanique légère, réparation, vélo, etc.
- **Ateliers créatifs :** arts visuels, couture, artisanat
- **Espaces de travail partagés :** coworking, bureaux collectifs



Espaces culturels et créatifs

- **Salle de musique ou studio de répétition**
- **Salle multimédia ou cinéma**
- **Bibliothèque**

Espaces de bien-être et de loisirs

- **Salle de sport et de bien-être :** yoga, boxe, méditation
- **Salle de jeux :** enfants, adolescents
- **Ludothèque**



Espaces de convivialité et de soutien

- **Bar ou espace convivial pour adultes**
- **Chambre(s) d'invité·es**
- **Espaces de rangement communs :** outils, équipements saisonniers, congélateurs collectifs, etc.

Exemples d'espaces extérieurs collectifs



- **Espaces dédiés à l'agriculture :** serres, vergers, petits élevages
- **Ateliers extérieurs :** réparation, entretien
- **Aires de jeux et espaces de détente, sentiers**
- **Terrains sportifs :** basketball, soccer, pétanque
- **Espaces de jeux et plein air polyvalents**
- **Piscines ou bassins naturels**
- **Bains tourbillons et sauna**

Quand l'espace collectif ne crée pas de commun

Contrairement à de nombreux projets résidentiels classiques, où les espaces communs sont souvent conçus pour des usages individuels, les espaces partagés en cohabitat sont pensés avant tout pour encourager les activités collectives et le lien social.

Les salles d'entraînement (gym) que l'on retrouve dans de nombreux projets résidentiels illustrent bien cette logique individualiste : des espaces standardisés, pensés pour une pratique solitaire, où l'interaction est limitée et souvent conditionnée par des codes ou des performances. Elles privilégient l'effort individuel plutôt que le partage, l'entraide ou le plaisir de pratiquer ensemble, ce qui explique pourquoi cet usage est rarement présent dans les projets de cohabitat.

D'autres exemples fréquents incluent des simulateurs (golf, course automobile), des salles de massage ou de bien-être, pensés avant tout pour une expérience individuelle plutôt que pour favoriser le partage ou la vie collective.

Quelle place pour les espaces collectifs ?

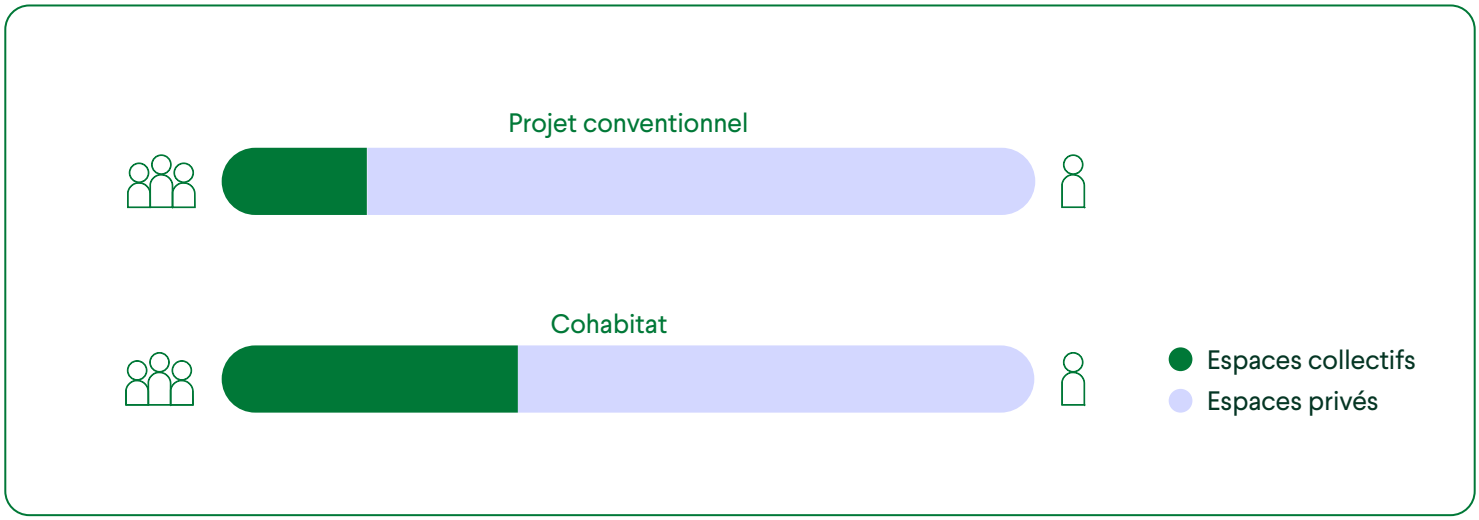
Dans les projets de cohabitat, les espaces collectifs ne sont pas accessoires : ils constituent un élément structurant qui permet de distinguer le cohabitat d'autres formes d'habitat partagé. La question n'est donc pas de savoir s'il en faut, mais quelle place leur accorder.

À titre de repère, les projets de cohabitat consacrent généralement **entre 8 et 15 % de la surface résidentielle totale** à des espaces collectifs (hors stationnements, lorsqu'ils sont à l'intérieur).

- **Minimum fonctionnel : 8 à 10 %**
  En dessous de ce seuil, les espaces collectifs sont souvent perçus comme insuffisants ou surtout symboliques.
- **Zone optimale : 10 à 12 %**
  Offre des espaces partagés qui vont, le plus souvent, au-delà de la maison commune.
- **Approche généreuse : 12 à 15 %**
  Un idéal séduisant, mais difficile à viabiliser lors de la construction, et exigeant ensuite un engagement collectif élevé.

Une autre approche consiste à raisonner en surface par logement, avec environ 100 à 300 pi² (≈ 9 à 28 m²) d'espaces collectifs par unité individuelle. Cette méthode devient toutefois plus complexe selon la diversité des typologies (studios, logements familiaux) ou l'évolution du nombre de cohabitant·es dans le temps.

> **Dans l'habitat conventionnel, la part d'espaces collectifs se situe le plus souvent entre 0 et 3 %, même dans les projets qui proposent de nombreux espaces communs tels que des salles d'entraînement, des piscines ou des salons partagés.**



L'effet de la taille et du contexte du projet

La proportion et la diversité des espaces collectifs dépendent étroitement de l'échelle du projet et de son contexte d'implantation.

Dans les petits ensembles (environ 10 à 20 logements), les usages se concentrent généralement sur les fonctions essentielles, souvent autour d'une maison commune. Les contraintes de budget et de superficie limitent alors l'intégration d'autres espaces partagés.

À l'inverse, les projets de plus grande taille peuvent mutualiser davantage de surfaces et offrir une palette plus large de fonctions collectives. En milieu rural, l'accès au foncier permet souvent une plus grande générosité des espaces communs et, dans certains cas, la possibilité d'en accroître la superficie avec le temps, ce qui demeure beaucoup plus difficile en contexte urbain dense.

PISTES DE RÉFLEXION

L’architecture de votre cohabitat

1. Quelle vie souhaiteriez-vous que le bâtiment rende possible ?
   - À quoi ressemblerait une journée type dans votre cohabitat ?
   - Où se croiseraient les gens ? Où pourraient-ils se retirer ?
   - Quels espaces jugeriez-vous essentiels à votre vision du vivre-ensemble ?
2. Où mettriez-vous le cœur du projet : dans le privé ou dans le collectif ?
   - Seriez-vous prêt·es à avoir des logements plus compacts pour avoir une maison commune plus généreuse ?
   - Comment pourriez-vous vous assurer d’utiliser à leur plein potentiel les espaces collectifs ?
3. Ce projet tiendrait-il dans 20 ans ?
   - Quels espaces seraient adaptables à d’autres usages dans le temps ?
   - Pourrait-on accueillir d’autres profils de personnes que le groupe actuel ?

Pilier 2 : Une vie sociale riche et quotidienne

Point de départ : une intention de vivre ensemble

La vie en cohabitat repose sur une volonté partagée : celle de cultiver des relations humaines au quotidien, au-delà du simple voisinage. Les résident·es, appelés cohabitant·es, choisissent de créer un environnement fondé sur la convivialité, l'entraide et le respect mutuel.

Dans la vie contemporaine, les relations sociales sont souvent fragmentées : les ami·es et la famille habitent loin, le réseau d'entraide naturel n'est plus toujours accessible, et les rencontres demandent de l'organisation et du temps que l'on a rarement. Le cohabitat renverse cette logique. Les relations ne sont plus à planifier : elles émergent naturellement, au fil des allées et venues, d'un repas partagé, d'une discussion improvisée ou d'un moment d'entraide. Elles font simplement partie de la vie de tous les jours.

Les voisin·es sont présent·es, accessibles, et les échanges se produisent naturellement et spontanément dans la cour, en rentrant du travail, autour d'un repas ou d'une tâche partagée. Cette proximité crée un tissu social vivant, nourri par de multiples interactions informelles. Elle favorise un sentiment d'appartenance durable, tout en respectant les rythmes et les besoins de chacun·e. La participation demeure volontaire : le cohabitat ne contraint pas, il rend la relation possible.

Les repas communs : cœur de la vie collective

Les repas partagés constituent l'un des éléments les plus concrets de la vie en cohabitat. Leur fréquence varie selon les projets : de plusieurs fois par semaine à un repas hebdomadaire. La participation demeure volontaire. Chacun·e peut choisir d'y prendre part ou de privilégier des moments plus intimes à la maison, assurant ainsi un équilibre entre vie collective et vie privée.

Les bénéfices, bien que difficiles à quantifier, sont profonds. Partager un repas est un geste universel, aussi ancien que l'idée même de communauté, qui permet de tisser des liens autrement, de créer des occasions de donner, de recevoir, de contribuer et d'être reconnu·e. En pratique, environ 30 à 50 % des cohabitant·es participent à un repas commun, ce qui suffit à en faire un véritable point d'ancrage de la vie collective. Ces moments débouchent souvent sur d'autres activités spontanées, comme des jeux ou des discussions prolongées.

Cuisiner pour 30 à 40 personnes peut sembler impressionnant, mais avec une cuisine adaptée et une organisation en équipe, la tâche devient simple : il s'agit surtout d'augmenter les quantités et de partager les rôles. Si la première expérience peut être intimidante, la satisfaction qui suit compense largement. Beaucoup constatent qu'une seule journée de cuisine intensive par mois suffit à éviter de préparer plusieurs autres repas par la suite, parfois même pour le reste du mois.

Au-delà de l'aspect logistique, ces repas jouent un rôle structurant : ils nourrissent la communauté autant qu'ils nourrissent les personnes.



Au-delà du simple voisinage

Beaucoup d'entre nous vivent dans des lieux où l'on croise ses voisin·es sans vraiment les connaître, où l'on participe à des activités collectives sans créer de véritables liens, où les échanges se limitent souvent à des rôles (voisin·e, client·e, usager·ère, collègue).

Dans ces contextes, il existe une présence sociale, mais peu de relations vécues. Le cohabitat propose une autre voie : celle de liens choisis plutôt que subis, d'échanges fondés sur la confiance et la réciprocité, et d'une attention portée aux personnes, rendue possible par la proximité du quotidien. Il s'agit de relations qui s'inscrivent dans la durée et donnent une profondeur à l'expérience de véritablement vivre ensemble.

> **« Je sais que je vis dans une communauté parce que, un vendredi soir, il me faut quarante-cinq minutes, et deux bières, pour aller du stationnement jusqu'à ma porte d'entrée. »**
>
> - Cohabitant de Trudeslund au Danemark, *Creating Cohousing*, p. 51

Et si le manque de temps n'était pas le vrai problème ?

Combien de fois avons-nous l'impression de ne plus avoir de temps pour les autres ni pour nos voisin·es, ni parfois même pour les personnes avec qui nous vivons ? Les journées s'enchaînent entre le travail, les déplacements, les tâches domestiques, les obligations. À la fin de la journée, il reste peu d'espace pour la rencontre, l'échange ou simplement le fait d'être ensemble.

Dans ce contexte, le cohabitat propose une autre manière d'habiter le quotidien. En rapprochant les lieux de vie, en partageant certains espaces et en créant des occasions naturelles de se croiser, il rend possible des relations qui ne demandent ni organisation complexe ni disponibilité exceptionnelle. Les moments de lien émergent dans les gestes ordinaires : cuisiner ensemble, croiser un·e voisin·e en rentrant, partager un café, s'entraider spontanément.

> **Il ne s'agit pas d'imposer la vie collective, mais de créer les conditions pour qu'elle puisse exister. Là où l'isolement domine souvent, le cohabitat permet de renouer avec une présence humaine simple, accessible et choisie, au cœur du quotidien.**

PISTES DE RÉFLEXION

La vie collective de votre cohabitat

1. Quel niveau de vie collective souhaitez-vous réellement ?
   - À quelle fréquence aimeriez-vous interagir avec vos voisin·es ? Souhaitez-vous des interactions quotidiennes, régulières ou occasionnelles ?
   - À quoi ressemblerait, concrètement, une semaine typique de vie collective pour vous ?
   - Quelles activités collectives vous attirent naturellement ?
2. Quelles formes de relations voulez-vous développer ?
   - Cherchez-vous principalement de la convivialité, de l'entraide, une communauté engagée, autre chose ?
   - Quelle place donnez-vous à la spontanéité par rapport aux activités organisées ?
   - Quels espaces, moments ou pratiques pourraient favoriser les rencontres informelles et spontanées ?
3. Quelles sont vos attentes implicites de vie collective et sont-elles partagées par votre groupe ?
   - Quelles limites personnelles souhaitez-vous poser dans la vie collective ?
   - Avez-vous tous·tes la même vision de ce que signifie « vivre ensemble » ?
   - Quels malentendus pourraient émerger si ces attentes ne sont pas clarifiées ?

Pilier 3 : Une gouvernance partagée, au-delà de la simple gestion

S'organiser, dialoguer et décider ensemble pour faire communauté

Une structure collective qui prend forme dès le départ

Au-delà des interactions informelles, le cohabitat repose sur une organisation collective structurée. Un groupe de cohabitant·es est d'abord impliqué dans le processus de développement de leur projet, au cours duquel des choix importants doivent être faits collectivement, notamment en ce qui concerne les espaces collectifs, l'organisation des logements, les priorités à établir et les compromis à accepter.

Une fois le projet habité, cette dimension collective se poursuit à travers la gestion quotidienne du lieu. Elle se manifeste dans l'entretien des espaces, l'élaboration et l'évolution des règles de vie, la répartition des responsabilités, les décisions financières ou encore les ajustements nécessaires au fil du temps.

Pour soutenir cette organisation, une gouvernance adaptée aux besoins et aux réalités des cohabitant·es est mise en place. Elle s'incarne dans des processus collectifs formels tels que des assemblées, des comités ou des groupes de travail, au sein desquels les décisions sont construites de manière concertée.

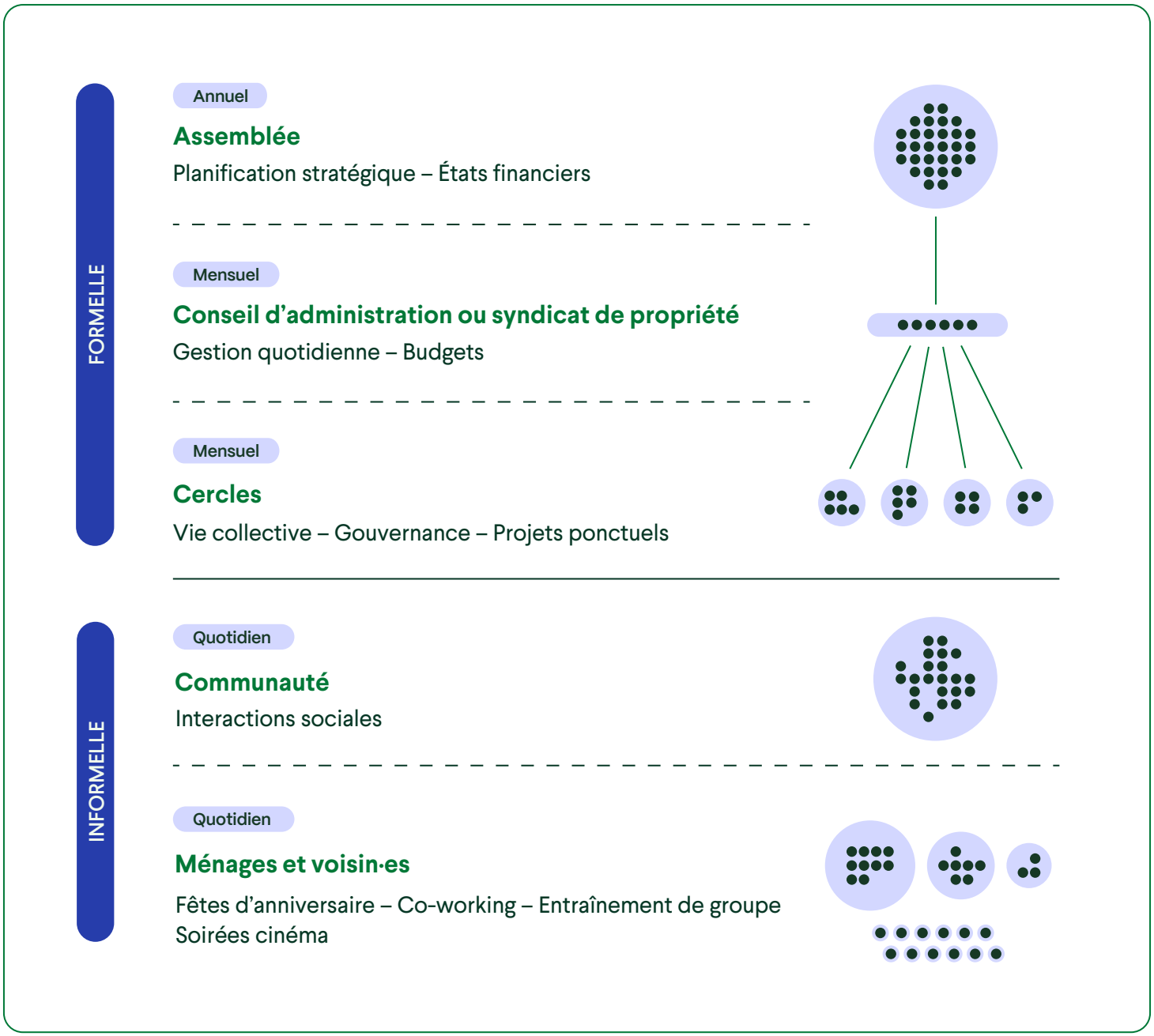
Selon les groupes, différents modes de prise de décision peuvent être adoptés, tels que le consensus, le consentement ou, plus rarement, le vote, afin de favoriser une participation équitable, de limiter les rapports hiérarchiques et de soutenir une capacité collective à prendre des décisions éclairées au service du bien commun. Le vote demeure exceptionnel et constitue un dernier recours, la majorité des projets privilégiant le consensus ou des formes apparentées de consentement, comme la sociocratie.

Si des rôles de leadership existent naturellement au sein des communautés de cohabitat, aucune personne ne détient d'autorité sur les autres. Les projets émergent fréquemment à l'initiative d'une ou deux personnes particulièrement engagées, puis, à mesure que le groupe s'élargit, chacun·e assume un ou plusieurs rôles en fonction de ses compétences, de ses intérêts et de ses disponibilités.

Des contributions diverses pour un collectif vivant

Les formes d'engagement varient ainsi selon les personnes et les moments de la vie. Certain·es s'investissent de façon régulière, d'autres plus ponctuellement. Adopter une certaine souplesse dans le niveau d'engagement favorise une participation durable et inclusive, tout en contribuant au bon fonctionnement du collectif. Si cet objectif est largement partagé, sa mise en œuvre demande du temps, de la patience et un apprentissage collectif, et comporte inévitablement des défis.

Ainsi, la gouvernance dépasse la simple gestion quotidienne. Elle devient un véritable apprentissage du vivre-ensemble, un espace de dialogue, de responsabilité partagée et d'exercice démocratique, des éléments essentiels à la vitalité et à la pérennité du projet.



Pilier 4 : Le partage d'objets, de services et de ressources

Partager pour mieux vivre et moins consommer

Partager au quotidien : du geste spontané à l'organisation collective

Le cohabitat favorise un mode de vie fondé sur le partage d'objets, de services et de ressources immatérielles, humaines et organisationnelles. Grâce à cette mise en commun, les cohabitant·es bénéficient d'un quotidien plus simple, plus abordable et plus convivial, tout en réduisant leur empreinte matérielle et environnementale.

Partager les tâches du quotidien, de la cuisine à la garde des enfants, peut ainsi transformer ce qui est souvent perçu comme des corvées en moments de plaisir et de lien, comme cela a été le cas dans la plupart des sociétés humaines.

Ce partage peut s'exprimer à la fois par des gestes spontanés comme prêter un outil, garder un enfant, offrir un coup de main pour réparer une voiture, et par des formes plus structurées, comme des banques de temps, des systèmes de prêt d'équipements, des cuisines collectives, des corvées organisées ou des comités, soutenues par des espaces, des règles et des modes d'organisation collectifs.

Dans de nombreux projets, il devient ainsi inutile pour chacun·e de posséder individuellement certains équipements : quelques outils ou appareils de qualité, mutualisés, suffisent largement. Les cohabitant·es peuvent se prêter des objets, mettre certains biens personnels à disposition dans les espaces communs ou recourir à l'achat groupé, notamment pour des biens, des équipements et pour l'alimentation.

Cette approche permet d'accéder à une plus grande diversité de ressources, de limiter l'encombrement et de réduire les dépenses, tout en favorisant les échanges et la coopération. En ce sens, le partage répond aussi à la réalité des logements compacts : les espaces de vie plus petits appellent naturellement à moins posséder et à davantage mettre en commun.

Un cadre de vie plus souple, plus solidaire et plus durable

En mutualisant les biens et les ressources, le cohabitat contribue concrètement à réduire la consommation et les déchets. En réduisant la duplication des biens, en valorisant l'usage plutôt que la possession et en favorisant les circuits courts à l'échelle du voisinage, il contribue à diminuer l'empreinte écologique de chaque cohabitant·e. Moins d'objets achetés, moins d'équipements inutilisés, moins d'emballages : à l'échelle d'une communauté, ces gestes s'additionnent et contribuent à réduire l'impact environnemental collectif. Le cohabitat offre ainsi un cadre où la sobriété matérielle devient non pas une contrainte, mais une conséquence naturelle du vivre-ensemble.

Au-delà des aspects matériels, le partage devient un véritable moteur de lien social. Il crée des occasions de rencontre, renforce la confiance entre voisin·es et contribue à faire du quotidien un espace de solidarité, d'entraide et d'apprentissage collectif.

Quelques exemples concrets de partage

Objets

Mobilité

- Voitures
- Motos et trottinettes
- Vélos (classiques, électriques et cargos)

Entretien et réparations

- Outils (perceuses, scies, échelle, râteaux)
- Tondeuse
- Aspirateurs

Cuisine et équipements domestiques

- Mélangeurs électriques
- Robots culinaires
- Appareils de cuisson conviviale (raclette, fondue)
- Barbecues

Loisirs et culture

- Tentes et matériel de camping
- Équipements sportifs (ballons, raquettes, skis, kayaks)
- Valises
- Jeux de société
- Instruments de musique

Services

Soutien aux personnes

- Garde d'enfants et entraide parentale
- Aide aux personnes aînées (courses, déplacements, accompagnement)
- Aide en cas de maladie, de blessure ou de période d'épuisement
- Soutien lors des transitions de vie (déménagement, deuil, arrivée d'un bébé)

Vie collective et sociale

- Organisation de repas partagés et de fêtes saisonnières
- Organisation d'activités culturelles (cinéma, lectures, musique, projections)
- Organisation d'activités physiques partagées (yoga, marche, danse, sport libre)

Soutien au quotidien

- Aide aux devoirs
- Aide à l'entretien domestique
- Aide aux petits travaux et réparations
- Transport et covoiturage

Ressources (immatérielles, humaines et organisationnelles)

- Compétences et savoir-faire (bricolage, cuisine, gestion, médiation, informatique, etc.)
- Mentorat et transmission intergénérationnelle
- Réseaux et contacts (professionnels, institutionnels, communautaires
- Connaissances locales et mémoire collective

PISTES DE RÉFLEXION

Les objets, services et ressources partagés

1. Quels objets ou services seriez-vous prêt·e à partager avec d'autres ?
2. Quels objets souhaiteriez-vous absolument garder à usage individuel ?
3. En fonction des objets et services identifiés :
   - Quels espaces ou aménagements seraient nécessaires pour permettre ces partages ?
   - Comment pourriez-vous organiser la mutualisation et la gestion de ces partages ?

Pilier 5 : La diversité et l'inclusivité au service de la communauté

Faire de la pluralité une richesse commune

Une mosaïque de parcours et de personnes

Chaque projet de cohabitat est unique, façonné par les personnes qui le composent. Âges, parcours de vie, cultures, situations familiales ou professionnelles : cette diversité constitue une richesse fondamentale du collectif.

Certains projets visent une forte mixité sociale et générationnelle, tandis que d'autres s'adressent à des groupes plus ciblés, par exemple des personnes aînées, des familles ou des femmes, afin de répondre à des besoins spécifiques. Dans tous les cas, le cohabitat ne vise pas l'uniformité, mais la création d'une vie collective où chacun·e peut trouver sa place et contribuer selon ses capacités.

Prendre en compte les réalités de chacun·e

Les groupes vivant en cohabitat portent généralement une attention active aux différences de parcours, d'origines culturelles et sociales, de situations économiques et de réalités de vie. Cette volonté se traduit concrètement dans les processus de sélection, la diversité des typologies de logements, ainsi que dans les pratiques quotidiennes de gouvernance et de vie collective.

La diversité comme apprentissage collectif

Il est important de souligner que cette approche ne relève ni de l'exclusion ni du repli sur soi. Le cohabitat ne devrait pas chercher à reproduire des privilèges ni à uniformiser les profils, mais à créer des milieux de vie ouverts, solidaires et accueillants. Si tous les projets n'atteignent pas le même degré de diversité, l'intention demeure partagée : construire des communautés plus justes, plus humaines et plus attentives aux réalités de chacun·e.

Ainsi, la diversité en cohabitat ne se mesure pas uniquement à la variété des profils présents, mais à la qualité des relations qu'elle permet de tisser et à la capacité collective d'apprendre, d'évoluer et de grandir ensemble.

Silver Sage Village | Boulder, États-Unis

Une communauté inclusive du bien-vieillir

Silver Sage Village est un projet de cohabitat destiné aux personnes de 55 ans et plus, fondé sur l'idée que le vieillissement peut être vécu de manière active, solidaire et engagée.

À première vue, ce groupe pourrait sembler homogène. Pourtant, il réunit des personnes aux âges, parcours et trajectoires de vie très variés, jeunes retraité·es, personnes en transition professionnelle, personnes aînées plus avancé·es, dont certain·es ont plus de 80 ans. Cette diversité crée une véritable richesse générationnelle au sein de la communauté.

Cette diversité se reflète autant dans les expériences de vie que dans les façons de s'impliquer, d'habiter et de contribuer à la communauté. Silver Sage Village valorise également l'ouverture sur l'extérieur, en cultivant des liens avec le voisinage et avec des personnes de tous âges, favorisant ainsi des échanges intergénérationnels riches et continus.

Par son approche, le projet démontre qu'un cohabitat destiné à une clientèle spécifique peut néanmoins être profondément inclusif, intergénérationnel et ancré dans la diversité humaine et sociale.

PISTES DE RÉFLEXION

La composition de votre communauté

1. Quelle diversité souhaiteriez-vous au sein de votre communauté (âge, revenus, profils, cultures) ?
2. Cette diversité est-elle déjà présente dans votre groupe actuellement ?
3. Comment pourriez-vous favoriser cette mixité ?
   - Comment pourriez-vous définir les critères de sélection pour qu'ils soutiennent la diversité souhaitée ?
   - Quelles considérations architecturales pourraient être proposées pour favoriser la diversité ? (La typologie des logements, le type d'espaces collectifs, l'accessibilité et les aménagements particuliers sont des éléments qui peuvent être modulés pour répondre à des besoins et des profils différents.)
   - Quelles stratégies de mobilisation/recrutement pourriez-vous adopter ?
   - Comment pourriez-vous adapter les pratiques du groupe (rencontres, modalités de communication, etc.) pour qu'elles soient inclusives ?

Pilier 6 : Un vecteur de changement social, économique et écologique

Du vivre-ensemble à l'impact collectif

Des compétences collectives qui se cultivent au quotidien

Le cohabitat est un véritable levier de transformation sociale, car il permet d'apprendre ou de réapprendre des compétences que nos modes de vie contemporains sollicitent de moins en moins : décider ensemble, s'organiser collectivement, partager des responsabilités, gérer les désaccords sans fuir.

Vivre en cohabitat, c'est aussi apprendre à écouter les autres, à prendre en considération des points de vue différents et à interagir avec respect et bienveillance. Ces compétences relationnelles, essentielles mais souvent mises à l'épreuve dans un contexte où les divisions sont fortes, se développent ici de manière concrète et continue.

Le cohabitat constitue ainsi une forme de démocratie du quotidien, concrète, vécue, perfectible, qui développe la capacité d'agir individuellement et collectivement.

Cette dynamique ne repose pas seulement sur des valeurs ou des intentions. Elle s'incarne dans un cadre tangible : une architecture pensée pour favoriser les rencontres à travers des espaces collectifs et une organisation fondée sur des modes de décision partagés. Ensemble, ces éléments transforment les interactions du quotidien en un véritable levier de changement.

Un mode de vie qui réduit l'empreinte de chacun·e

Sans être toujours l'objectif principal, le cohabitat génère des effets environnementaux et économiques concrets. En mutualisant les espaces, les équipements et certains services, les cohabitant·es consomment généralement moins de ressources au quotidien et réduisent leurs dépenses. Par ailleurs, de nombreux projets s'inscrivent volontairement dans une démarche environnementale, en intégrant dès leur conception des objectifs de sobriété, d'efficacité énergétique ou de réduction de l'empreinte écologique.

On observe notamment une réduction de la consommation d'énergie et des coûts associés, une diminution du nombre de voitures par ménage, ainsi qu'une baisse globale des dépenses liées à l'achat de biens grâce au partage d'objets et d'équipements. Les logements, souvent plus compacts, contribuent également à limiter les coûts de construction, d'entretien et d'occupation du sol.

Au-delà de ses impacts directs, le cohabitat agit comme une source d'inspiration sur les plans écologique et économique. Il montre qu'il est possible de consommer moins de ressources, de réduire les coûts et de repenser nos modes de vie pour les rendre plus sobres, plus efficaces et mieux adaptés aux défis contemporains.

Renforcer la résilience des collectivités

Les retombées du cohabitat se manifestent différemment selon les territoires. En milieu rural, elles prennent une dimension particulière en raison de la faible densité de population, de l'éloignement des services et d'une offre résidentielle souvent peu diversifiée. Ces réalités influencent les besoins en habitation, mais aussi la façon de concevoir, de développer et de faire vivre les projets.

Dans plusieurs communautés rurales, le cohabitat peut ainsi contribuer à diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de différentes étapes de la vie, favoriser le maintien des populations locales, soutenir l'attraction et la rétention de nouveaux ménages et renforcer la vitalité des noyaux villageois. Les espaces et les services partagés peuvent également jouer un rôle important dans des milieux où les ressources sont plus dispersées, en facilitant l'entraide, le partage d'équipements et la création de réseaux de proximité.

En milieu rural, le cohabitat peut ainsi devenir un levier de développement local encore plus important, contribuant à la vitalité des communautés et à l'occupation durable du territoire.

Faire société ensemble

> **L'impact des cohabitats ne se limite pas à leurs murs : il s'étend bien au-delà du projet, jusque dans le tissu social et la vie de quartier ou de village.**

Plusieurs projets de cohabitat choisissent de documenter et de partager leur démarche à travers des sites web, des articles, des témoignages ou des récits de développement, tout en organisant des visites, des rencontres et des portes ouvertes. En rendant visibles leurs processus, leurs apprentissages et leurs défis, ils participent à un mouvement tourné vers l'extérieur, contribuant à inspirer d'autres groupes, à diffuser des pratiques émergentes et à nourrir une réflexion collective sur de nouvelles façons d'habiter.

De la même manière, les cohabitats s'ancrent activement dans leur milieu et contribuent positivement à la vie locale. Les cohabitant·es s'impliquent fréquemment dans leur communauté : participation à des activités culturelles ou communautaires (théâtre local, clubs, écoles), engagement citoyen ou politique, ou encore implication dans des initiatives collectives.

À travers ces engagements, le cohabitat dépasse ses propres frontières pour contribuer à une vie locale plus dynamique, solidaire et connectée. Il montre qu'un mode de vie plus collectif peut générer un impact réel, et que le changement s'ancre souvent à petite échelle, dans les gestes du quotidien et les relations de proximité.

Dynamiser le territoire avec le cohabitat

Lors d'une mission à Rennes consacrée à l'étude du cohabitat, l'équipe de Village Urbain a pu échanger avec plusieurs élu·es locaux, qui ont souligné l'intérêt croissant des municipalités pour ce type de projets. Les cohabitats y sont perçus comme de véritables leviers de dynamisation territoriale : ils s'impliquent activement dans la vie du quartier, le milieu scolaire, les comités citoyens, les instances municipales et les initiatives collectives locales. Par leur présence et leur engagement, ils contribuent à revitaliser les commerces, les lieux culturels et les espaces publics, tout en stimulant la participation citoyenne bien au-delà de leur propre cohabitat.

Cette capacité à mobiliser, à créer du lien et à entraîner d'autres acteur·rices dans une dynamique collective est aujourd'hui largement reconnue à travers de nombreux projets à l'échelle mondiale. Le cohabitat démontre qu'il peut jouer un rôle structurant dans la vitalité sociale et démocratique des territoires, en favorisant l'engagement, la solidarité et un sentiment renouvelé d'appartenance.

Des projets qui incarnent le changement

Certains projets de cohabitat se distinguent particulièrement par l'ampleur de leur impact. Ils montrent jusqu'où le cohabitat peut aller lorsqu'il s'ancre profondément dans son territoire, porte une ambition sociale, économique et écologique, et devient un véritable moteur de vie collective et de changement.

Sans être une voie à suivre pour tous·tes, ces initiatives ambitieuses illustrent le potentiel du cohabitat à générer des impacts concrets et durables.

Fil Hémon | Rennes, France

Le projet Fil Hémon, composé de 15 logements en copropriété, illustre comment un cohabitat de petite échelle peut générer un impact concret sur son environnement local. Au-delà de l'organisation interne de la vie collective, les cohabitant·es ont choisi d'ouvrir leur projet sur le quartier en organisant régulièrement des concerts avec des artistes de la localité au sein de leur maison commune.

Ces événements, accessibles aux habitant·es du quartier, créent des occasions de rencontre et de partage, tout en soutenant la scène artistique locale. Le modèle repose sur une contribution volontaire du public, permettant de rémunérer les artistes de manière juste tout en maintenant des événements accessibles. L'utilisation d'un espace déjà existant, intégré au projet, permet de réduire les coûts et de favoriser une programmation régulière.

À travers cette initiative, Fil Hémon démontre comment un cohabitat peut devenir un lieu de diffusion culturelle, de lien social et d'engagement local. En s'ouvrant à son milieu et en mettant ses ressources au service du collectif, le projet dépasse sa fonction résidentielle pour contribuer activement à la vitalité du quartier.

Gleis 21 | Vienne, Autriche

Le cohabitat comme levier d'accueil et de solidarité

Situé dans un quartier en plein développement de Vienne, le projet de cohabitat Gleis 21 s'inscrit dans un contexte marqué par une forte pression sur le logement, notamment pour les personnes réfugiées. Face à cette réalité, le collectif a fait le choix de s'engager concrètement en intégrant, dès la conception du projet, plusieurs logements destinés à l'accueil temporaire de personnes réfugiées, en partenariat avec un organisme spécialisé local.

> **De nombreux autres projets de cohabitat s'inscrivent dans cette même logique, en mettant ponctuellement à disposition leurs chambres d'invité·es pour des personnes réfugiées ou en situation de vulnérabilité, lorsque le besoin se présente.**

L'un des éléments structurants de Gleis 21 est son rez-de-chaussée ouvert, conçu comme un véritable espace public et extension du parc voisin. Ce niveau accueille plusieurs fonctions ouvertes à tous·tes, café, espaces événementiels, ateliers et studios, qui soutiennent des artistes, des travailleur·euses culturel·les et de petites entreprises locales.

Ces lieux ne sont pas pensés comme de simples services internes, mais comme de véritables ressources ouvertes sur le quartier, accessibles aux habitant·es du voisinage comme aux acteur·rices locaux. En ce sens, Gleis 21 démontre qu'il n'est pas nécessaire d'y habiter pour en bénéficier : le projet contribue activement à la vie culturelle et économique locale, tout en renforçant les liens entre résident·es, artistes, voisin·es et initiatives du territoire.

Sa structure hybride bois-béton, son enveloppe performante et ses choix constructifs sobres témoignent d'une volonté claire de réduire l'empreinte écologique tout en assurant confort et durabilité. En démontrant qu'une telle approche est à la fois réaliste et reproductible, le projet s'est imposé comme une référence pour d'autres initiatives souhaitant adopter des pratiques plus écologiques.

Les sphères du cohabitat

La majorité des projets résidentiels contemporains se concentrent sur une seule sphère : celle du logement individuel. Certains vont plus loin en intégrant des espaces communs à l'ensemble immobilier, favorisant des formes limitées de vie collective. Plus rares encore sont les projets qui atteignent une troisième échelle : celle d'une véritable interaction avec le quartier ou le village et d'un impact tangible sur la vie locale.

Le cohabitat agit simultanément au sein de trois sphères complémentaires. C'est précisément l'articulation entre ces sphères qui lui permet de produire des impacts profonds et pérennes :

1. Le logement ;
2. L'ensemble résidentiel ;
3. Le quartier ou le village.

Ces sphères ne fonctionnent pas de façon indépendante. Elles s'appuient sur l'ensemble des six piliers du cohabitat qui, mis en œuvre conjointement, permettent de créer des milieux de vie solidaires, inclusifs et durables. Pris isolément, ces piliers ont une portée limitée. C'est leur articulation à travers les différentes sphères du quotidien qui permet au cohabitat de déployer pleinement son potentiel, du cadre de vie intime jusqu'au tissu social puis au territorial élargi.



Le logement

Habiter, se ressourcer, préserver son intimité

Le logement constitue la base du quotidien : un espace privé, sécurisant et personnel. C'est ici que s'exercent l'autonomie, l'intimité et le confort individuel. Il permet de se retirer, de se reposer et de choisir son niveau l'engagement avec les autres.

L'ensemble résidentiel

Relations de voisinage, entraide et gouvernance partagée

À l'échelle du bâtiment ou du groupe d'habitations, la vie collective prend forme. Les cohabitant·es partagent des espaces, des ressources et des responsabilités. C'est ici que se développent l'entraide, la coopération, la gestion commune et l'apprentissage du vivre-ensemble.

Le quartier / village

Ouverture, engagement et impact social

Le cohabitat s'inscrit dans un territoire plus large. En interagissant avec les écoles, commerces, associations, espaces publics, il participe à la vie locale, renforce les liens sociaux et contribue à une dynamique collective du milieu.

Penser les trois sphères dès la conception

Dès les premières étapes du projet, il est essentiel de réfléchir à la manière dont le cohabitat agira dans chacune de ces trois sphères. Pour qu'il atteigne pleinement son potentiel, ces sphères doivent être pensées conjointement avec les six piliers du cohabitat présentés dans ce guide.

Résumé des interactions possibles entre le cohabitat et sa périphérie

Type d'interaction	Nature de la relation	Exemples concrets
Ouverture des espaces	Mise à disposition d'espaces du cohabitat pour des usages ouverts sur le quartier/village	Salle commune utilisée pour des activités locales, jardin partagé accessible aux résident·es du quartier/village, projections publiques ou repas collectifs
Activités et événements	Organisation d'activités rassemblant cohabitant·es et habitant·es du quartier/village	Portes ouvertes, fêtes de quartier/village, ateliers (réparation, cuisine, jardinage), concerts, conférences ou projections
Partage de ressources	Mutualisation d'équipements ou de services avec le quartier/village	Bibliothèque d'objets, outils partagés, compost collectif, prêt de matériel
Solidarité de proximité	Développement de relations d'entraide informelles entre cohabitant·es et voisin·es	Gardiennage d'enfants, aide ponctuelle, soutien aux personnes aînées, entraide lors de situations spécifiques
Engagement citoyen	Participation active des cohabitant·es à la vie civique et associative locale	Implication dans des comités de quartier/village, soutien à des initiatives communautaires, participation à des consultations publiques
Rayonnement et transmission	Partage des apprentissages et diffusion du modèle de cohabitat	Visites guidées, conférences, documentation du projet, accueil de groupes intéressés

PISTES DE RÉFLEXION

L'impact de votre cohabitat

1. À quels enjeux aimeriez-vous que votre projet de cohabitat réponde : social, écologique, économique ?

2. Quelles ambitions avez-vous en matière de performance écologique (énergie, matériaux, gestion de l'eau, biodiversité, etc.) ?

3. Quel impact souhaiteriez-vous que votre projet ait sur votre quartier/village :
   - Quels besoins ou manques identifiez-vous actuellement dans votre quartier/village que votre projet pourrait venir combler ?
   - De quelles façons votre projet pourrait-il soutenir et dynamiser l'économie locale (emplois, commerces, services, partenariats, etc.) ou la vie de quartier/village ?

Identifier et classer par ordre d'importance ces impacts facilitera la définition de la mission, la vision et les valeurs de votre projet et permettra également d'orienter la prise des décisions importantes lors de son développement.

3. Impacts, bénéfices et publics concernés

Une solution aux enjeux d'aujourd'hui

À la lumière de la section introductive précédente, il apparaît clairement que le cohabitat constitue une réponse contemporaine et pertinente à plusieurs enjeux sociaux, économiques et environnementaux majeurs.

Face à la hausse du coût du logement, à l'isolement social croissant et aux changements climatiques, le cohabitat permet d'habiter autrement : de façon plus sobre, plus solidaire et mieux ancrée dans le quotidien. Il s'agit d'une manière actuelle de repenser l'habitat, les relations de voisinage et l'organisation de la vie collective.

En agissant simultanément sur les dimensions sociales, économiques et environnementales du logement, le cohabitat offre des réponses concrètes à des besoins largement partagés, sans prétendre constituer une solution universelle. Il s'adresse à des publics variés, réunis par une volonté commune de vivre autrement et de s'engager, à différents degrés, dans un projet collectif.

Les pages suivantes proposent une synthèse des principaux impacts et bénéfices du cohabitat. Elles peuvent servir de repères pratiques pour intégrer ces éléments à vos projets, que ce soit pour formuler une vision commune, structurer un discours, ou appuyer des démarches de communication et de mobilisation auprès de cohabitant·es potentiel·les, de voisin·es, de décideur·euses et de professionnel·les.

Enjeux sociaux

Isolement et solitude

Les personnes socialement isolées ont un risque de mortalité accru de 26 à 32 %, comparable à celui du tabagisme ou de l'obésité (Holt-Lunstad *et al.*, 2010, *PLOS Medicine*). La vie en cohabitat favorise des interactions régulières et un soutien mutuel, réduisant ainsi la solitude et améliorant la qualité de vie.

Sentiment de sécurité

Le vivre-ensemble et la proximité avec ses voisin·es renforcent le sentiment de sécurité et la vigilance collective, notamment pour les personnes vulnérables.

Santé mentale

Vivre dans un environnement solidaire et inclusif, tout en ayant accès à un soutien émotionnel par la proximité sociale, améliore le bien-être psychologique des résident·es, contribuant à prévenir stress, anxiété et dépression.

Bonheur et satisfaction de vie

Le cohabitat favorise la création de relations sociales de proximité, contribuant directement au bien-être et à la satisfaction de vie des individus. En multipliant les occasions d'échange, d'entraide et de partage au quotidien, il participe à créer des milieux de vie plus humains, où le sentiment d'appartenance et la qualité des relations jouent un rôle central.

Les relations sociales sont l'un des principaux déterminants du bien-être et de la satisfaction de vie (*World Happiness Report*, 2025).

Vieillissement

Le cohabitat offre une alternative aux modèles contemporains de prise en charge des personnes aînées, leur permettant de vieillir dans un cadre solidaire, sécurisant et humain et dans lequel les personnes sont valorisées, actrices de leur milieu de vie et moins dépendantes des structures institutionnelles.

Les recherches sur le cohabitat montrent que ces milieux favorisent le maintien de l'autonomie et contribuent à retarder le recours à des soins institutionnels chez les personnes aînées (Glass, 2014, *Innovative Senior Housing*).



Capital social

Le cohabitat favorise la création de liens durables, de relations de confiance et de réseaux de solidarité, contribuant à renforcer le tissu social et le sentiment d'appartenance au sein des communautés.

Participation citoyenne et cohésion sociale

En encourageant la participation, la coopération et la prise de décision collective, le cohabitat agit comme un levier pour revitaliser la vie démocratique, stimuler l'engagement citoyen et encourager l'action collective.

Inclusion sociale

Le cohabitat crée des environnements intergénérationnels et inclusifs, accueillant notamment des personnes marginalisées ou ayant des besoins spécifiques, pour qui les offres immobilières classiques ne conviennent pas.

Les personnes vivant dans des cohabitats bénéficient de niveaux plus élevés d'interactions sociales, de soutien mutuel et de sentiment de sécurité, facteurs reconnus pour favoriser le bien-être et réduire les situations de stress (Williams, 2005, *Designing Neighbourhoods for Social Interaction*).

Conciliation travail–vie personnelle

Les solidarités internes (entraide, garde partagée, repas collectifs) permettent de mieux répartir les responsabilités du quotidien.

Charge domestique

La mutualisation de certaines tâches, préparation des repas, entretien des espaces partagés, organisation collective, permet une répartition plus équitable du travail domestique.

Cette organisation allège la charge mentale et financière et contribue à réduire les inégalités persistantes qui touchent plus particulièrement les femmes, encore majoritairement responsables du travail domestique.

Soutien parental et éducation collective

Le cohabitat facilite le partage d'expériences et le soutien entre parents, ainsi que des pratiques d'éducation collective bénéfiques pour les parents comme pour les enfants. Il favorise la transmission de valeurs de citoyenneté et de principes démocratiques par l'apprentissage du vivre-ensemble, valorise la contribution des personnes aînées et contribue à réduire l'isolement, notamment celui lié aux écrans, en encourageant le jeu libre et le développement des compétences sociales.

Plusieurs parents vivant en cohabitat rapportent une réduction de la charge mentale liée à l'entraide quotidienne – garde, devoirs, déplacements (Jarvis, 2011, *Saving Space, Sharing Time : Integrated Infrastructures of Daily Life in Cohousing*).

Nouveaux modes de vie et types de ménages

Les typologies traditionnelles d'habitations, conçues pour la famille nucléaire, répondent de moins en moins aux besoins variés d'aujourd'hui (personnes seules, familles recomposées, personnes aînées). Le cohabitat offre des espaces modulables et partagés, mieux adaptés à ces réalités, en favorisant l'intergénérationnel, les espaces communs et l'entraide.

Au Canada, les ménages composés d'une seule personne ont continué de croître pour représenter près de 30 % de l'ensemble des ménages en 2021, dépassant pour la première fois les ménages traditionnels de couples avec enfants. Cette évolution s'inscrit dans une diversification marquée des formes d'habiter, incluant davantage d'adultes vivant seul·es ou en configurations intergénérationnelles, au détriment du modèle dominant de la famille nucléaire (Statistique Canada, Recensement de la population, 2021).

Qualité architecturale

De nombreux bâtiments résidentiels manquent d'esthétique et de convivialité, ce qui nuit au bien-être des habitant·es et à leur sentiment d'appartenance. Le cohabitat mise sur une architecture participative et à échelle humaine, favorisant des espaces agréables, chaleureux et porteurs de lien social.

Des environnements mal conçus peuvent engendrer des attitudes négatives et freiner les interactions sociales, conduisant les individus à se replier sur eux-mêmes et à se retirer de la vie collective (Williams, 2005, *Designing Neighbourhoods for Social Interaction*, p. 37).



Enjeux économiques

Accès au logement et pression du marché

Dans un contexte de crise du logement marqué par la hausse des prix et la spéculation immobilière, le cohabitat propose des formes d'habitat plus denses et mieux protégées des logiques du marché. Certains projets s'appuient sur des structures non spéculatives, permettant de maintenir des conditions d'accès stables et prévisibles à long terme, tant en location qu'en accession à la propriété.

Coûts de production et d'opération du logement

Indépendamment des dynamiques de marché, les coûts de construction et d'opération du logement augmentent de manière constante. Les projets de cohabitat mobilisent des modèles économiques alternatifs pour y répondre : auto-construction partielle, mutualisation des équipements et gestion immobilière collective permettent de réduire les coûts de réalisation et d'usage, et d'alléger durablement la charge financière pour les ménages.

Coût de la vie

Le cohabitat permet de réduire les dépenses quotidiennes en mutualisant les ressources : espaces, objets et services partagés. Cette économie d'échelle allège le fardeau financier individuel et augmente la résilience économique des ménages.

Alimentation

Face à la montée des prix des aliments, le cohabitat offre des solutions concrètes : achats groupés, cuisines partagées et jardins collectifs. Ces pratiques réduisent les dépenses, renforcent la sécurité alimentaire et favorisent une alimentation plus saine et locale, tout en participant au développement des liens sociaux et de la solidarité entre les cohabitant·es.

Grâce à la mutualisation de ressources, le cohabitat permet de réduire les coûts liés à l'énergie, à l'entretien et à l'alimentation, ce qui peut représenter des économies annuelles jusqu'à 2 000$ CAD par ménage (Winter et Durrett, 2013, *Achieving affordability with cohousing*).

Accès aux services de soins et de garde abordables

Face aux coûts élevés des services de garde d'enfants et de soutien aux personnes aînées, le cohabitat offre un cadre propice à l'entraide entre voisin·es, notamment par la garde partagée et l'accompagnement informel des personnes aînées. Cette organisation collective allège la charge mentale et financière des familles et renforce une approche plus humaine et communautaire.

Le partage de services et de ressources permet de réduire les dépenses individuelles, tout en augmentant l'accès à des ressources de meilleure qualité (Jarvis, 2011, *Saving Space, Sharing Time: Integrated Infrastructures of Daily Life in Cohousing*).

Vitalité économique et sociale des quartiers et des villages

Les projets de cohabitat peuvent stimuler le développement économique local, en revitalisant des terrains sous-utilisés, en créant de l'activité économique et en renforçant le tissu commercial et social des quartiers ou des villages où ils s'implantent.

Enjeux environnementaux

Étalement urbain et artificialisation des sols

Le cohabitat favorise une densification douce, limitant l'étalement des villes au détriment des terres agricoles et des milieux naturels. En regroupant les logements autour d'espaces partagés, il permet une utilisation plus efficiente du foncier, réduit les besoins en infrastructures lourdes et encourage des modes de vie moins dépendants de l'automobile, favorisant ainsi des villes plus compactes. En milieu rural, l'aménagement d'un cohabitat peut réduire l'empreinte au sol par la création d'habitations groupées.

En moyenne, les cohabitant·es emménagent dans des logements environ 15 % plus petits que leurs habitations précédentes, tout en déclarant un niveau de satisfaction plus élevé grâce aux espaces et équipements partagés (Bamford, 2001, *Bringing Us Home : Cohousing and the Environmental Possibilities of Reuniting People with Neighbourhoods*)

Consommation des ressources matérielles

En combinant des logements privés plus compacts avec des espaces et équipements mutualisés (buanderies, ateliers, cuisines collectives, véhicules partagés), le cohabitat limite la duplication d'équipements individuels. Cette organisation favorise une consommation plus sobre et réduit l'empreinte matérielle et énergétique des ménages.

Construction écologique

Les projets de cohabitat intègrent fréquemment des principes d'éco-conception et de construction durable : orientation bioclimatique, isolation performante, ventilation naturelle, choix de matériaux durables ou à faible impact environnemental. Ces approches permettent de réduire significativement les besoins énergétiques tout en améliorant le confort et la qualité de vie des habitant·es.

Vivre en cohabitat entraîne une augmentation durable des pratiques de recyclage, d'économie d'énergie et de consommation partagée (Meltzer, 2000, *Cohousing : Towards Social and Environmental Sustainability*).

Gestion des ressources naturelles

De nombreux projets de cohabitat intègrent des pratiques de gestion durable, récupération des eaux de pluie, compostage, jardins partagés ou production alimentaire locale. Ces dispositifs favorisent une utilisation plus consciente des ressources et renforcent la résilience environnementale des communautés.

L'empreinte écologique moyenne des communautés intentionnelles, y compris les communautés de cohabitat, est environ 50 % inférieure à celle de communautés conventionnelles comparables (Daly, 2017, *Quantifying the Environmental Impact of Ecovillages and Cohousing Communities : A Systematic Literature Review*).



Bénéfices selon les profils et les parcours de vie

Le cohabitat n'est pas destiné à un profil unique. Ses bénéfices varient selon les situations personnelles, familiales et les moments de vie, dans un contexte où les parcours résidentiels se diversifient de plus en plus, notamment avec la hausse des ménages composés d'une seule personne, des familles recomposées et des trajectoires intergénérationnelles ou migratoires plus complexes.

Enfants

Pour les enfants, le cohabitat peut constituer un environnement sécurisant et stimulant, particulièrement adapté à une période de développement marquée par l'exploration, le jeu et l'apprentissage des relations sociales. Il offre de multiples occasions d'interactions et d'apprentissage informel, tout en permettant une présence rassurante d'adultes de référence variés et d'autres enfants. Cette configuration favorise la socialisation, l'entraide et l'acquisition progressive de l'autonomie, tout en élargissant les repères relationnels et éducatifs au-delà du cadre familial immédiat.

Adolescent·es

Pour les adolescent·es, le cohabitat peut offrir un cadre intermédiaire entre la sphère familiale et l'espace public, à un moment de la vie marqué par la construction de l'identité, la recherche d'autonomie et l'élargissement des cercles sociaux. Il permet des formes d'autonomie graduelle et des interactions sociales diversifiées, tout en offrant des espaces de socialisation encadrés et une proximité avec des adultes ressources, favorisant un équilibre entre liberté, responsabilité et sécurité.

Jeunes adultes

Pour les jeunes adultes, le cohabitat peut répondre à des enjeux d'accès au logement, de transition vers l'autonomie et de construction de cercles sociaux. Il offre un cadre favorisant l'entraide, le partage de ressources et l'engagement collectif, tout en permettant de concilier vie personnelle, professionnelle et sociale dans une phase de vie souvent marquée par la mobilité et l'instabilité.

Personnes immigrantes et nouvellement arrivées

Le cohabitat peut offrir un environnement propice à l'intégration sociale des personnes immigrantes en brisant l'isolement et en favorisant des interactions quotidiennes. La proximité avec les autres cohabitant·es facilite l'apprentissage informel des codes culturels, linguistiques et institutionnels, tout en encourageant l'entraide, le partage d'informations et la création de réseaux de soutien locaux, souvent déterminants dans les premières années d'installation et dans le développement d'un sentiment d'appartenance.

Personnes seules

Le cohabitat répond particulièrement bien aux enjeux de solitude et d'isolement, tout en respectant l'intimité individuelle. Il permet de choisir son niveau d'engagement social, offrant à la fois des espaces de retrait et des occasions de rencontres, sans imposer une vie collective permanente.

Couples

Pour les couples, le cohabitat peut offrir un cadre de vie enrichi par des relations sociales diversifiées, réduisant l'isolement domestique tout en préservant un espace privé propre au couple. Il permet également de partager certaines responsabilités collectives et peut constituer, pour celles et ceux qui envisagent de fonder une famille, un milieu propice pour se projeter à long terme. Pour d'autres, il offre la possibilité de vivre dans un environnement animé et intergénérationnel, en restant en lien avec des enfants et des familles, sans nécessairement en assumer directement la parentalité.

Parents seuls (mères ou pères monoparentaux)

Pour les parents seuls, le cohabitat peut répondre à une période de vie marquée par une charge mentale et organisationnelle élevée, ainsi que par un risque accru d'isolement. L'entraide informelle, la proximité de voisin·es de confiance et la mutualisation de certaines ressources peuvent sécuriser le quotidien et favoriser un meilleur équilibre entre responsabilités parentales, vie professionnelle et temps personnel.

Familles

Pour les familles, le cohabitat peut répondre à une période de vie marquée par des responsabilités multiples et des besoins élevés en soutien quotidien. Il offre un environnement propice à la solidarité intergénérationnelle et au partage de certaines responsabilités, favorisant une meilleure conciliation entre vie privée et vie collective, tout en offrant aux enfants un cadre élargi de socialisation et de soutien.



Adultes en transition de vie

Pour les personnes qui vivent un changement majeur dans leur vie, souvent marquées par le départ des enfants, une plus grande stabilité professionnelle ou une remise en question du mode de vie, le cohabitat peut accompagner un moment de réajustement des priorités. Il offre un cadre propice pour réduire l'isolement, partager certaines responsabilités et s'inscrire dans un projet collectif, sans être centré sur la parentalité ni sur les enjeux du vieillissement, tout en permettant de se projeter à moyen ou long terme.

Personnes aîné·es

Pour les personnes aînées, le cohabitat peut répondre à une période de vie marquée par la retraite, un changement de rythme et une volonté de demeurer actif·ve et engagé·e socialement. Il favorise le maintien de liens sociaux riches, la participation à la vie collective et le sentiment d'utilité, tout en offrant un cadre de vie sécurisant qui soutient l'autonomie et l'indépendance à long terme.

Personnes aîné·es de plus de 75 ans

Pour les personnes que l'on nomme les grand·es aîné·es, davantage confrontées à une diminution des capacités physiques ou cognitives, le cohabitat peut constituer un milieu de vie intermédiaire entre le domicile individuel et l'institutionnalisation. Il permet une vigilance informelle, une entraide de proximité et un maintien du lien social, tout en nécessitant des aménagements adaptés, une organisation claire et, dans certains cas, des formes de soutien professionnel afin de garantir un environnement sécuritaire et durable pour l'ensemble du collectif.

Personnes marginalisées ou en situation de vulnérabilité

Lorsqu'il est conçu de manière inclusive et soutenu par des partenariats adéquats, le cohabitat peut offrir un cadre stabilisant pour des personnes vivant des formes de marginalisation sociale ou économique, en contribuant à rompre l'isolement et à sécuriser les conditions de logement.

Exemples de situations : personnes à faible revenu ou en situation de précarité, personnes vivant avec des enjeux de santé mentale stabilisés, jeunes adultes sortant des systèmes de protection, personnes LGBTQ+ pouvant faire face à des discriminations ou à un isolement social accru.

Un socle commun, au-delà des profils

Le cohabitat s'adresse à des personnes qui souhaitent vivre autrement : plus proches les unes des autres, plus solidaires et plus conscientes de l'impact social et environnemental de leur mode de vie. Les motivations qui mènent au cohabitat sont diverses, et il n'est pas nécessaire de rechercher la même chose pour y trouver sa place.

Certaines personnes y viennent d'abord pour des avantages concrets, comme l'entraide au quotidien, la garde partagée ou la mutualisation des ressources, tandis que d'autres y cherchent avant tout un milieu de vie fondé sur le sentiment d'appartenance, la proximité et la qualité des relations. Le plus souvent, ces dimensions se combinent et évoluent dans le temps.

On y retrouve donc des profils variés, familles avec enfants, personnes seules, couples et personnes aînées, réunis non pas par une situation identique, mais par une volonté commune de vivre dans un cadre collectif.

Le cohabitat s'adresse ainsi à celles et ceux qui :

- souhaitent créer des liens de proximité avec leurs voisin·es ;
- acceptent de participer, à différents degrés, à la vie collective ;
- sont ouvert·es au dialogue, à la coopération et à la recherche de compromis ;
- recherchent un équilibre entre intimité personnelle et vie collective.

Historiquement, et encore aujourd'hui, le cohabitat demeure majoritairement porté par des ménages de la classe moyenne. Il ne s'est pas développé, à l'origine, comme une réponse directe aux enjeux les plus aigus de la crise du logement ou de la précarité, contrairement à certains modèles de logement social soutenus par l'État.

Toutefois, de nombreux projets cherchent désormais à élargir leur portée sociale, notamment par des partenariats avec des organismes communautaires ou des modèles de propriété non spéculatifs visant à maintenir une abordabilité à long terme. Cette évolution contribue à inscrire progressivement le cohabitat dans une réponse plus inclusive aux enjeux contemporains d'accessibilité financière, de diversité des parcours résidentiels et de justice sociale.

Quand le cohabitat n'est pas la bonne option

Le cohabitat ne convient pas à tout le monde, et c'est important de le reconnaître. S'il offre de nombreux bénéfices, il repose aussi sur une implication volontaire, une ouverture aux autres et une certaine disponibilité relationnelle. Il ne s'agit pas d'un mode d'habitat neutre ou passif, mais d'un choix de vie qui implique de s'engager, à différents degrés, dans une dynamique collective.

Certaines personnes peuvent éprouver des difficultés à s'y épanouir, notamment celles qui :

- préfèrent une vie très privée ou souhaitent limiter leurs interactions sociales ;
- recherchent un mode de vie où les décisions sont prises individuellement, sans ou avec peu de concertation ;
- disposent de peu de temps, d'énergie ou de disponibilité émotionnelle pour s'impliquer dans un projet collectif ;
- souhaitent déléguer entièrement la gestion de leur milieu de vie à des tiers ;
- vivent difficilement les processus de discussion, de négociation ou de prise de décision partagée.



Le cohabitat n'implique ni une présence constante ni une vie sociale imposée. Contrairement à certaines idées préconçues, il peut également convenir aux personnes introverties, en offrant un équilibre entre proximité et respect de l'intimité.

Il repose sur une compréhension partagée : chacun·e participe selon ses capacités, ses envies et les moments de sa vie. Le cohabitat offre un cadre qui respecte la diversité des personnalités et des façons d'habiter ensemble.

Les défis du cohabitat

Une expérience imparfaite, mais profondément humaine

Le cohabitat n'est ni un modèle idéal ni une solution magique. C'est avant tout une expérience humaine, vivante et imparfaite, fondée sur des relations réelles entre des personnes aux parcours, aux besoins et aux sensibilités différentes. Comme toute forme de vie collective, il implique des ajustements, des compromis et un apprentissage continu.

Vivre en cohabitat demande du temps, de l'écoute et une certaine tolérance à l'inconfort. Les désaccords font partie du processus : sur les priorités, les usages des espaces, le rythme de participation ou la manière de faire ensemble. Ces moments peuvent être exigeants, parfois contrariants, mais ils sont aussi porteurs de croissance individuelle et collective.

Le fonctionnement en groupe peut sembler plus lent ou plus complexe que la prise de décision individuelle. Les échanges prennent du temps, les consensus ne sont pas toujours évidents à atteindre, et les compromis peuvent susciter de la frustration. Pourtant, ces défis constituent le cœur même de l'expérience collective : ils permettent de développer une culture du dialogue, de la responsabilité partagée et du respect mutuel.

Ce sont ces ajustements, compromis et inconforts inhérents à la vie partagée qui rendent possibles l'entraide, la solidarité et le sentiment d'appartenance.

La participation des futur·es cohabitant·es au développement du projet constitue à la fois l'une des plus grandes forces du cohabitat et l'un de ses principaux défis. Il s'agit d'un processus complexe, souvent porté par des personnes peu expérimentées en prise de décision collective ou en développement immobilier. Les enjeux financiers, de conception et de construction peuvent être difficiles à appréhender, tandis que le respect des échéanciers, l'intégration de nouveaux·elles membres et l'équilibre des dynamiques de groupe demandent une attention constante.

Ce qui rend le cohabitat plus exigeant, et plus riche

Le cohabitat demande une implication particulière, qui le distingue d'autres formes d'habitat :

- **La responsabilité partagée :** on ne délègue pas tout à une administration ou à un gestionnaire ; chacun·e contribue, à sa mesure, au fonctionnement du collectif.
- **La prise de décision collective :** il ne s'agit pas seulement d'exprimer son opinion, mais d'apprendre à décider ensemble, parfois lentement, souvent par compromis.
- **La communication directe :** certaines conversations sont inconfortables, mais essentielles ; elles permettent de prévenir les malentendus et de maintenir des relations saines au sein du groupe.
- **Les variations d'engagement :** selon les moments de la vie, l'énergie et la disponibilité varient. Le défi consiste à maintenir un équilibre juste et durable, sans culpabilisation ni surengagement.

> **Le cohabitat ne promet pas une vie sans tensions, mais offre un cadre pour les traverser ensemble, avec bienveillance, responsabilité et maturité collective.**

Un projet de cohabitat solide n'est donc pas celui où tout est parfaitement fluide, mais celui où les règles peuvent évoluer, où les conflits sont abordés ouvertement, et où la communauté ne repose pas sur quelques personnes clés. C'est dans cette capacité à apprendre, à s'ajuster et à grandir collectivement que réside la véritable force du cohabitat.

Le collectif au quotidien : forces, tensions et retours d'expérience

Muir Commons | Davis, États-Unis

Complété au en 1991 en Californie, Muir Commons, un projet de 26 logements, est reconnu comme le premier projet de cohabitat aux États-Unis. Inspiré des expériences nordiques, il a contribué à adapter le modèle au contexte nord-américain et demeure une référence majeure.

Durant la phase de développement, de nombreuses difficultés ont émergé. Le groupe peinait à s'entendre tant sur des décisions structurantes, comme l'aménagement du site et de la maison commune, que sur des choix plus mineurs, tels que les couleurs et les finitions des cuisines. À plusieurs reprises, des plans ont dû être abandonnés et repris, un processus éprouvant qui a suscité impatience et frustration au sein du groupe.

C'est toutefois précisément cette démarche collective qui a rendu possibles des choix de conception autrement inaccessibles. La participation active des cohabitant·es a permis la création d'importants espaces collectifs, dont une maison commune de près de 3 760 pi² (≈ 349 m²), une superficie exceptionnelle pour un projet de cette taille. Elle a également facilité l'obtention, auprès de la municipalité, d'un nombre de cases de stationnement réduit par rapport aux projets conventionnels du secteur.



De tels choix auraient été difficiles, voire impossibles, dans le cadre d'un développement privé traditionnel, où les profils et les usages souhaités des futur·es occupant·es sont inconnus au moment de la conception.

Une fois le projet réalisé, les défis n'ont pas pour autant disparu. Les témoignages des cohabitant·es illustrent à la fois la richesse et les exigences de la vie collective. Comme le résume Ben Finkelor, cohabitant du projet :

> **« Tu ne peux pas aimer tout le monde. Et il faut beaucoup parler pour arriver à un consensus quand vient le temps de prendre des décisions. Mais quel endroit merveilleux pour élever ses enfants. »**
>
> — Ben Finkelor, résident de Muir Commons (Extrait de l'article *Muir Commons, la pionnère* paru dans La Presse, le 7 septembre 2025)

Muir Commons a également connu des tensions plus marquées. Un débat autour de l'installation d'un module de jeu pour enfants, au détriment d'une portion du potager collectif, a profondément divisé la communauté. « Des amitiés ont été brisées », relate Rhonda David.

Des divergences philosophiques ont également émergé autour de l'éducation des enfants. Certain·es parents, inspiré·es par l'approche pédagogique Waldorf, qui valorise notamment le jeu pacifique, se sont opposé·es à la présence de fusils en plastique ou de jeux de guerre dans les espaces collectifs, entraînant de nombreuses discussions et, au final, le départ de quelques familles.

Ces expériences montrent que le collectif est une force, mais qu'il n'est ni exempt de conflits ni fondé sur une harmonie permanente. Il repose plutôt sur la capacité du groupe à débattre, à négocier et à ajuster ses choix dans le temps, une dynamique exigeante, mais essentielle à la durabilité du modèle.

La taxe collective

Charles Durrett et Kathryn McCamant utilisent l'expression des « épines avec les roses » pour décrire ce que plusieurs cohabitant·es appellent la « taxe collective » : ces petites frictions acceptées en échange des bénéfices profonds de la vie en commun.

> **« Ce sont ces petits irritants que chacun accepte afin de pouvoir profiter de tous les autres bienfaits d'une communauté qui fonctionne bien. C'est le prix que chaque personne paie pour partager des repas communs six soirs par semaine ; pour pouvoir emprunter une voiture à l'occasion ; pour bénéficier d'aménagements paysagers qu'aucun individu ne pourrait réaliser seul ; pour savourer de la cuisine maison, sauces, biscuits ; et pour prendre part à des conversations riches et profondes qui s'approfondissent avec le temps, à mesure que l'on apprend à mieux connaître ses voisin·es.**
>
> **C'est cette "taxe" qui rend possibles tous les avantages du cohabitat. Peut-on avoir une communauté sans personnes ? Non. Peut-on vivre avec des personnes sans quelques contrariétés ? Non. Et voilà. »**
>
> (Durrett et McCamant, 2011, *Creating Cohousing: Building Sustainable Communities*, p.18-19) – Traduction libre

Un choix qui dépend des moments de vie

À la lumière des impacts, des bénéfices et des profils présentés dans les pages précédentes, le cohabitat apparaît comme un mode d'habiter étroitement lié aux moments charnières de la vie, tels que l'arrivée dans une nouvelle ville, une séparation, la naissance d'un enfant, la transition vers la retraite ou une réorientation professionnelle. Il peut constituer une solution pertinente selon les besoins, les priorités et la capacité d'engagement à un moment donné.

Il arrive toutefois que le cohabitat ne corresponde pas à la réalité immédiate de certaines personnes, par exemple en raison d'une charge de travail élevée, de responsabilités familiales importantes ou d'un besoin accru de stabilité individuelle. Cela ne remet pas en cause l'intérêt du modèle, mais indique qu'il peut simplement mieux convenir à un autre moment de la vie.

Le cohabitat appelle ainsi une réflexion nuancée, qui dépasse l'idée d'un choix strictement binaire. Pour certain·es, il ne correspondra pas à leurs attentes ou à leur mode de vie. Pour d'autres, sa pertinence dépendra du moment et du contexte, et pourra s'envisager aujourd'hui ou plus tard, au gré des changements personnels et professionnels.

4. Le cohabitat aujourd'hui : état des lieux et dynamiques de diffusion

Un phénomène encore minoritaire, mais en croissance

Le cohabitat, sous ses différentes formes connaît une croissance continue, diffuse et bien documentée depuis plusieurs décennies.

On estime aujourd'hui à plus de **2 000** le nombre de cohabitats à travers le monde, principalement répartis en Europe, en Amérique du Nord et en Australie. En Amérique du Nord, on recense plus de **200** cohabitats aux États-Unis et au Canada, dont plus de **25** au Canada seulement.

Au Québec, on reconnaît habituellement deux cohabitats « officiels » habités : Cohabitat Québec et Cohabitat Neuville. Un troisième cohabitat, le projet de Village Urbain "Un Village à Lachine" est actuellement en construction et devrait accueillir ses premier·ères cohabitant·es d'ici la fin 2026. Plusieurs autres projets en sont à différentes étapes de développement, notamment : Cohabitat Gaspé, Friche Solidaire, Nidazo et Village Vital ainsi que d'autres projets de Village Urbain.

Le Danemark, berceau du mouvement, demeure le pays où ce modèle est le plus répandu. On y estime plus de **400** projets.

Après une phase de développement particulièrement soutenue **dans les années 1970 et 1980**, le cohabitat au Danemark a connu un ralentissement à partir des **années 1990**. La consolidation de l'État-providence, combinée à la standardisation du marché immobilier, a alors réduit l'espace accordé aux formes d'habitat participatives. Celles-ci demeuraient plus complexes à concevoir, à financer et à gérer collectivement.

Depuis les **années 2000 à 2010**, le cohabitat connaît toutefois un regain d'intérêt au Danemark. Face aux enjeux contemporains tels que le vieillissement de la population, l'isolement social, la crise climatique et la pression accrue sur le logement, il s'impose de nouveau comme une réponse pertinente, adaptable et résiliente.

Aujourd'hui, cette dynamique dépasse largement le contexte danois. Si le Danemark demeure une référence et une source d'inspiration, le cohabitat gagne en popularité à l'international à travers une diversité croissante de projets. Face aux enjeux contemporains, le cohabitat se décline désormais sous des formes variées : locatives, intergénérationnelles ou hybrides, révélant ainsi un modèle adaptable à des contextes et des besoins multiples.

Pourquoi le cohabitat ne s'implante pas partout

Si le cohabitat tel qu'il est défini dans la littérature est aujourd'hui relativement bien documenté dans certains contextes occidentaux, il ne constitue toutefois qu'une des nombreuses manières possibles d'organiser la vie collective.

Son émergence s'inscrit dans un cadre historique, social et institutionnel marqué par des conditions largement occidentales, telles que l'accès sécurisé au foncier, des systèmes de financement structurés, des cadres juridiques de propriété relativement stables, une culture du projet participatif et, plus largement, une certaine stabilité économique et administrative. Ces conditions, qui ne sont ni universelles ni nécessaires pour organiser la vie collective, ont favorisé le développement du cohabitat tel qu'il s'est structuré au Danemark, puis diffusé en Europe et en Amérique du Nord.

À l'inverse, l'Afrique, l'Amérique latine et une grande partie de l'Asie comptent peu de projets relevant strictement de ce modèle. Cela ne s'explique pas par une absence de pratiques d'habitat collectif, mais par le fait que l'organisation du logement et de la vie collective y repose sur d'autres logiques.

Dans ces contextes, les formes d'habitat collectif, coopératif ou communautaire sont communs et s'appuient souvent sur des structures de parenté élargies, des rapports spécifiques au territoire, des économies informelles, une gestion collective des ressources ou des traditions sociales anciennes, qui répondent à des priorités différentes et ne nécessitent pas les mêmes cadres juridiques ou architecturaux que le cohabitat.

Ainsi, l'absence ou la rareté de projets correspondant strictement au modèle de cohabitat ne traduit ni un retard ni un manque de capacité collective. Elle reflète plutôt des trajectoires distinctes du vivre ensemble, façonnées par des contextes sociaux, culturels, économiques et politiques propres à chaque territoire, et par des manières multiples d'habiter et de faire communauté.

COVIMT 9 | Montevideo, Uruguay



Projet précurseur du mouvement coopératif uruguayen développé en 1979, COVIMT 9 s'est constitué indépendamment du cohabitat danois, à une période similaire à son émergence au Danemark, tout en partageant certains principes de vie collective et de mutualisation des espaces. Son principal lieu commun, une aire couverte, sert à la fois de lieu de rassemblement et de terrain sportif, notamment de soccer, illustrant l'ancrage social et culturel du projet.

Hiware Bazar | État de Maharashtra, Inde



Écovillage fondé dans les années 90 sur la prise de décision collective, la gestion partagée des ressources communes et une gouvernance collective forte. Contrairement au cohabitat, cette organisation ne repose pas sur une conception architecturale partagée du logement, mais sur une gestion collective du territoire et des moyens de subsistance, ancrée dans des traditions rurales locales.

Des foyers précurseurs aux ancrages régionaux

Malgré ses bénéfices largement documentés, le cohabitat ne s'est pas diffusé de manière uniforme. Comme de nombreuses innovations sociales et urbaines, il émerge d'abord dans certains contextes plus réceptifs, avant de se propager lentement ailleurs, selon les cultures, les cadres réglementaires et les dynamiques locales.

L'adoption nord-américaine

En Amérique du Nord, le cohabitat apparaît d'abord aux États Unis avec la réalisation, en 1991, du projet Muir Commons. Ce projet fondateur s'inspire directement du modèle danois du cohabitat, tel qu'il a été étudié et documenté par Kathryn McCamant et Charles Durrett, à la suite de leurs séjours et recherches au Danemark dans les années 1980.

Son implantation initiale se fait principalement sur la côte ouest des État-Unis, notamment en Californie, un territoire historiquement plus ouvert aux innovations sociales, environnementales et collectives. C'est à partir de ce premier ancrage régional, combinant l'influence du modèle danois et son adaptation au contexte nord-américain, que le cohabitat commence à circuler et à se diffuser plus largement.

Par effet de proximité géographique et de réseaux étroitement interconnectés, le cohabitat se diffuse ensuite en Colombie-Britannique, au Canada. Le premier projet canadien y voit le jour en 1996 avec WindSong Cohousing, marquant une étape fondatrice pour le mouvement au pays. La province devient progressivement le principal point d'ancrage du cohabitat au Canada.

Toutefois, malgré ce contexte favorable, sa croissance demeure lente à l'échelle nationale. Près de trente ans plus tard, le nombre de projets complétés au Canada reste limité. Cette diffusion mesurée s'explique en partie par l'existence, au Canada, d'une tradition déjà bien établie de logements collectifs et sociaux soutenus par l'État, réduisant l'effet de nouveauté du cohabitat et son attractivité immédiate comme solution alternative.

Parallèlement, le mouvement poursuit sa diffusion aux États Unis vers la côte est, où de nombreuses communautés voient le jour au cours des années 2000. C'est dans ce contexte que le cohabitat s'implante plus tardivement au Québec.

L'adoption au Québec

Un premier projet voit le jour en 2013 avec Cohabitat Québec, dans la ville de Québec. Ses fondateur·rices se sont principalement inspiré·es de projets visités sur la côte est américaine, plus proches de leur réalité géographique, tout en s'appuyant également sur les modèles danois, plutôt que sur un transfert direct depuis la Colombie Britannique.

Genèse du cohabitat au Québec



Cette trajectoire menant jusqu'au Québec illustre bien la manière dont les idées circulent par vagues successives, à mesure que des projets deviennent visibles, accessibles et reproductibles. Elle montre aussi que la diffusion du cohabitat ne suit pas une progression linéaire, mais qu'elle dépend étroitement des contextes locaux, des cadres institutionnels et de la capacité des groupes à transformer l'inspiration en projets concrets.

Le rôle clé des groupes précurseurs

La diffusion relativement lente du cohabitat s'explique également par la complexité du modèle. Le développement de projets de cohabitat comporte de nombreux défis humains, juridiques et financiers. Une proportion importante des initiatives ne se rend jamais jusqu'à la réalisation, s'essoufflant ou se heurtant à des blocages aux étapes de mobilisation, de planification ou de financement.

Il n'est donc pas surprenant que le cohabitat n'émerge en Asie qu'au début des années 2000, avec un projet précurseur réalisé en 2003 à Tokyo, au Japon. En Amérique latine, il faut attendre 2014 pour voir apparaître un premier projet structuré au Mexique, soit plus de 42 ans après le premier projet développé au Danemark.

Ce qui ressort de façon constante, c'est que le cohabitat s'implante d'abord de manière marginale, porté par de petits groupes précurseurs fortement engagés, confrontés à des modèles d'habitation inadaptés à leurs besoins. Ces premiers projets jouent ensuite un rôle de catalyseurs, en inspirant d'autres initiatives par un effet de résonance, de dialogue et de partage d'expériences, contribuant ainsi à la diffusion progressive du modèle.

PISTES DE RÉFLEXION

Le contexte de développement de votre projet

1. Votre contexte local est-il favorable à ce type de projet ?
2. Quelles conditions seraient nécessaires pour le développer davantage dans votre région ?
3. Quels obstacles anticipez-vous (financiers, juridiques, humains) ?
4. Êtes-vous prêt·e à faire partie d'un groupe précurseur ?
5. Quel rôle souhaitez-vous jouer : initiateur·rice, participant·e, observateur·rice ?

5. Cohabitat et pratiques voisines : repères pour s'y retrouver

Le cohabitat parmi les formes d'habitat collectif

Pour comprendre le cohabitat à l'échelle mondiale, il est nécessaire de le replacer dans un ensemble plus vaste de formes d'habitat collectif. Né au Danemark à la fin des années 1960, le modèle du cohabitat s'est progressivement diffusé à l'international, donnant lieu à une diversité d'interprétations, d'adaptations et de déclinaisons selon les contextes culturels, sociaux et politiques.

Certaines initiatives ont repris fidèlement ses principes fondateurs, on parle alors de **modèles équivalents directs du cohabitat.**

D'autres, en revanche, s'en inspirent de manière plus libre, en les hybridant avec des traditions locales ou d'autres formes d'organisation collective. Certaines de ces initiatives peuvent encore être considérées comme des formes de cohabitat, tandis que d'autres s'en éloignent davantage. Dans l'ensemble, nous les qualifions de **modèles partiellement apparentés.**

Enfin, il existe des formes d'habitat collectif plus anciennes ou issues d'autres traditions sociales, qui partagent certaines valeurs avec le cohabitat sans toutefois en relever directement ni pouvoir être qualifiées de cohabitat. Ces **modèles d'habitat collectif distincts** témoignent de la diversité des manières d'habiter ensemble à travers le monde.

Comprendre ces différentes catégories permet de mieux situer le cohabitat, de comparer les projets entre eux et d'orienter le développement de nouveaux projets.

Modèles équivalents directs du cohabitat

Ces modèles correspondent pleinement à la définition contemporaine du cohabitat, tant dans leur organisation que dans leurs valeurs fondatrices, tout en mettant parfois l'accent sur certains aspects particuliers.

- **Bofællesskab** (Danemark) — terme signifiant « vivre ensemble » : modèle fondateur.
- **Centraal Wonen** (Pays-Bas) — terme signifiant « habitat central » : adaptation néerlandaise, mettant l'accent sur l'autogestion des habitant·es et l'intégration au tissu urbain.
- **Cohousing** (Amérique du Nord) — terme anglais du cohabitat, désignant une adaptation nord-américaine axée sur la participation active des habitant·es et l'articulation entre espaces privés et collectifs.

À propos des projets se réclamant d'être un « cohabitat »

De nombreux projets à travers le monde utilisent aujourd'hui le terme « cohabitat » ou « cohousing » dans leur appellation ou pour décrire leur mission et leurs valeurs, quelle que soit la langue locale. Certains s'inscrivent pleinement dans les principes du cohabitat, tandis que d'autres s'en inspirent plus librement, sans toutefois en relever véritablement.

À l'inverse, certains projets, sans se réclamer du cohabitat, peuvent en relever par leurs pratiques et caractéristiques, comme l'ont montré certains exemples précédents dans divers pays.

D'où l'importance de regarder au-delà de l'appellation et d'examiner concrètement les pratiques mises en œuvre, les modes de gouvernance et le degré d'engagement collectif qu'ils impliquent.

Petit rappel utile (et amical)

Même s'il est important de distinguer ce qui relève réellement du cohabitat de ce qui s'en inspire plus librement, traiter d'autres projets de « faux cohabitats » est rarement très productif.

Il n'existe ni brevet international ni définition juridiquement protégée du terme « cohousing » ou « cohabitat ». Dans ce contexte, une approche compréhensive, attentive aux contextes locaux, aux contraintes et aux intentions portées par les groupes, permet d'en saisir la richesse et le potentiel inspirant, au-delà d'une lecture strictement normative.

Les désaccords peuvent être exprimés et nommés, sans qu'ils ne constituent pour autant le centre de la réflexion.

Modèles partiellement apparentés

Ces modèles présentent des degrés variables de proximité avec le cohabitat, allant de formes pouvant être considérées comme du cohabitat à d'autres qui s'en éloignent davantage dans leurs principes et leur fonctionnement. Il s'agit souvent de catégories ou d'appellations plus larges, qui peuvent inclure des projets de cohabitat, sans pour autant s'y limiter ni s'y conformer pleinement.

- **Baugruppen** (Allemagne) — terme signifiant « groupes de construction » : groupes d'habitant·es concevant ensemble leur immeuble, avec un degré variable de mutualisation des espaces et de vie collective après la livraison.
- **Collaborative Housing** (Australie) – terme signifiant « habitat collaboratif » : projets qui se caractérisent généralement par une gouvernance plus institutionnelle et hiérarchisée, ainsi qu'une participation collective moins centrale dans les décisions et la gestion du lieu.
- **Kollektivhus** (Suède) — terme signifiant « maison collective » : ensembles résidentiels combinant logements privés, espaces collectifs et services partagés (ex. cuisine, gardiennage), historiquement assurés par du personnel salarié. Développés dès les années 1930 par des acteur·ices publics ou coopératifs, ces modèles ont progressivement évolué vers des formes de gouvernance plus participatives, souvent sans services assurés par du personnel, se rapprochant ainsi du cohabitat.
- **Habitat participatif** (France) — cadre juridique et politique englobant diverses formes d'habitat initiées et portées par des citoyen·nes, dont certains relèvent du cohabitat et d'autres non.
- **Habitat groupé** (Belgique) — terme générique désignant des projets collectifs portés par des groupes de citoyen·nes, inspirés du cohabitat mais adaptés aux contextes locaux, avec des niveaux variables de mutualisation, de gouvernance partagée et de vie collective.



Baugruppen



Habitat groupé

Modèles d'habitat collectif distincts

Ces formes relèvent de traditions distinctes d'habitat collectif et, bien qu'elles partagent certains principes avec le cohabitat, reposent sur des logiques et des cadres très différents.

- **Habitat traditionnel collectif** (maisons longues, siheyuan, villages communautaires) — formes historiques d'organisation spatiale et sociale, non issues d'un projet collectif moderne apparenté au cohabitat.
- **Communautés idéologiques ou religieuses** (kibboutz, monastères, communes) — ces modèles partagent l'esprit du vivre-ensemble, mais s'en distinguent par un niveau d'intégration économique et idéologique beaucoup plus poussé, tel que la mise en commun des revenus, le travail collectif obligatoire ou l'adhésion à un projet politique ou spirituel commun.



Lacock Abbey, Angleterre

Modèles souvent confondus

Afin de mieux situer le cohabitat dans le paysage plus large de l'habitat collectif, il peut être utile de revenir brièvement sur certaines formes qui lui sont parfois associées. Bien que des proximités existent, ces modèles reposent sur des logiques et des cadres distincts.

Cette section propose ainsi quelques repères pour faciliter la compréhension, sans chercher à figer les catégories ni à dire qu'une approche serait meilleure qu'une autre, chacune répondant à des aspirations et à des besoins différents.

Commune

C'est sans doute la confusion qui fait le plus sourire les personnes vivant en cohabitat. Être en cohabitat ne signifie pas vivre en commune.

Si les deux modèles partagent une volonté de vivre autrement, ils reposent sur des logiques très différentes. Les communes, qu'elles soient idéologiques, spirituelles ou militantes, impliquent généralement une très forte mise en commun des ressources, du travail et parfois des revenus.

Le cohabitat, au contraire, repose sur l'autonomie des ménages : chacun conserve son logement, ses revenus et sa liberté de choix, tout en partageant certains espaces, ressources et moments de vie. Le cohabitat propose une forme beaucoup plus souple et accessible de vie collective, compatible avec des parcours, des rythmes et des niveaux d'engagement variés.

Cohabitation

Le terme cohabitation peut prêter à confusion, car il est similaire au terme « cohabitat » et recouvre des réalités très différentes. Dans son utilisation la plus courante, il désigne le fait de partager un même logement, par exemple entre colocataires, membres d'une même famille ou personnes réunies par contrainte économique ou pratique. Dans ce contexte, la cohabitation s'inscrit généralement à l'échelle du logement et ne repose pas nécessairement sur un projet collectif choisi, ni sur une gouvernance partagée ou une vision commune à long terme.

Le cohabitat, en revanche, repose sur une logique différente. Il s'appuie sur une cohabitation à l'échelle de l'ensemble résidentiel, notamment à travers des espaces collectifs partagés, sans pour autant imposer la cohabitation au sein même des logements.

Cela dit, certains projets de cohabitat intègrent volontairement des formes de cohabitation au sein même des logements, à travers des typologies adaptées à certains ménages, notamment intergénérationnels (voir chapitre 8).

En Allemagne et en Suisse, on retrouve des formes particulièrement avancées, voire radicales, de cette approche, connues sous le nom de Clusterwohnungen, dit appartements « en cluster ». Dans ces configurations, plusieurs personnes, sans nécessairement entretenir de liens familiaux ou amicaux, disposent de chambres privées, souvent dotées de leur propre salle de bain, organisées autour d'espaces communs partagés uniquement par les habitant·es du même logement, tels qu'une cuisine et un séjour.

Ces espaces ne font pas partie des espaces collectifs à l'échelle du projet, mais correspondent à une échelle intermédiaire de vie partagée au sein du logement. Ils offrent une manière plus intime et engagée de vivre le collectif, tout en maintenant un lien avec les espaces communs du cohabitat.

Ces typologies de logement ne conviennent pas à la grande majorité des ménages, mais les études et précédents démontrent qu'elles répondent à certains besoins spécifiques. Elles sont particulièrement appréciées par des personnes, notamment des étudiant·es ou de jeunes adultes, qui souhaitent vivre une forme de collectivité plus poussée, non seulement à l'échelle du cohabitat, mais aussi au sein même de leur logement.



Clusterwohnungen

Coliving et projets privés axés sur les espaces collectifs

Bien que le cohabitat et le coliving partagent certaines caractéristiques, notamment la présence d'espaces communs et une volonté de rompre avec l'isolement résidentiel, ils reposent sur des logiques profondément différentes. Cette confusion est fréquente, en particulier dans les discours de promoteurs ou d'acteurs immobiliers, qui tendent à assimiler toute forme d'habitat collectif au coliving. Or, ces deux modèles ne relèvent ni des mêmes valeurs, ni des mêmes objectifs.

Le cohabitat constitue un véritable projet collectif, fondé sur la coopération, la gouvernance partagée et un engagement collectif à long terme de la part des habitant·es. Les décisions concernant les règles de vie, le budget et les aménagements sont prises collectivement par les habitant·es, impliqué·es dès la conception du projet. Les logements privés y sont complets, et les espaces communs, nombreux, sont conçus pour favoriser la coopération plutôt que l'optimisation spatiale. Le modèle est souvent non spéculatif : la mutualisation des ressources vise à réduire les coûts et à renforcer l'autonomie collective, la valeur créée étant sociale autant qu'économique. Le cohabitat répond également à des enjeux sociaux concrets : isolement, vieillissement, accès au logement et solidarité intergénérationnelle.

À l'inverse, le coliving, tout comme certains projets résidentiels de promoteurs privés qui intègrent aujourd'hui davantage d'espaces communs que les modèles conventionnels, s'inscrit principalement dans une logique de produit résidentiel. Ces approches sont généralement pensées en fonction de la flexibilité, de la mobilité et de la consommation de services. Bien que certaines caractéristiques mentionnées dans les pages précédentes, comme la présence d'espaces communs, puissent sembler similaires, celles-ci reposent le plus souvent sur une organisation de type « top down » et sur une temporalité plus courte, là où le cohabitat implique une implication durable des habitant·es. Les interactions entre résident·es y sont facultatives et souvent superficielles, le collectif étant davantage un cadre relationnel qu'un projet commun. La valorisation immobilière et la rentabilité sont au cœur du modèle, et le coliving peut renforcer certaines dynamiques d'exclusion sociale lorsqu'il s'adresse à une clientèle solvable et homogène.

À ce titre, le coliving représente sans doute la forme la plus collective que le marché immobilier privé puisse offrir, sans toutefois relever d'une véritable démarche de cohabitat.

Différences clés

Intention et philosophie

Cohabitat	Coliving
Démarche intentionnelle et collective, fondée sur des valeurs de solidarité, d'entraide et de responsabilité partagée.	Approche orientée vers le style de vie et la flexibilité individuelle.
Le logement est pensé comme un outil au service d'un projet de vie commun.	Le logement est conçu comme un service optimisé, répondant à des besoins de mobilité, de confort et de simplicité.
La dimension sociale et communautaire est centrale et structure le projet dès sa conception.	La dimension collective est secondaire et souvent instrumentalisée comme argument marketing.

Gouvernance et prise de décision

Cohabitat	Coliving
Gouvernance participative et horizontale.	Gouvernance centralisée, assurée par un opérateur privé.
Les habitant·es sont impliqué·es dès la conception du projet et tout au long de sa gestion.	Les résident·es ont peu ou pas de pouvoir décisionnel.
Les décisions (règles de vie, budget, aménagements) sont prises collectivement.	Les règles et services sont prédéfinis, standardisés et rarement négociables.

Temporalité et engagement

Cohabitat	Coliving
Vision long terme.	Séjours courts à moyens termes (de quelques mois à quelques années).
Engagement durable envers le lieu et la communauté.	Forte rotation des résident·es.
Construction progressive de liens sociaux profonds.	Faible engagement affectif ou collectif attendu.

Organisation spatiale

Cohabitat	Coliving
Logements privés complets (cuisine, salle de bain, séjour).	Espaces privés souvent réduits (chambre ou micro-logement).
Espaces communs importants : cuisines collectives, salles polyvalentes, ateliers, jardins.	Espaces communs conçus comme des services : cuisine partagée, salon, coworking, salle de sport.
L'espace est conçu pour favoriser la coopération et la vie collective.	Logique d'optimisation spatiale plutôt que de co-construction.

Rapport au collectif

Cohabitat	Coliving
Le collectif repose sur l'engagement, la responsabilité et la co-construction.	Les interactions sont facultatives, souvent superficielles et réversibles.
Les relations sont durables et impliquent un investissement personnel réel.	Le collectif est davantage un cadre relationnel qu'un projet commun.
Le vivre-ensemble est un objectif en soi.	La sociabilité est choisie, flexible et non contraignante.

Logique économique

Cohabitat	Coliving
Modèle souvent non spéculatif ou à but limité.	Modèle marchand.
Mutualisation des ressources pour réduire les coûts et renforcer l'autonomie collective.	Valorisation immobilière et rentabilité sont au cœur du projet.
La valeur créée est sociale autant qu'économique.	Le « vivre ensemble » devient un produit commercialisé.

Enjeux sociaux et urbains

Cohabitat	Coliving
Vise à répondre à des enjeux sociaux : isolement, vieillissement, accès au logement, solidarité intergénérationnelle.	Répond principalement aux besoins de populations mobiles (jeunes professionnel·les, travailleurs temporaires).
S'inscrit souvent dans une critique du modèle résidentiel dominant.	Peut renforcer certaines dynamiques d'exclusion ou de segmentation sociale lorsqu'il s'adresse à une clientèle solvable et homogène.

Communauté intentionnelle

Les communautés intentionnelles constituent un terme-parapluie regroupant des groupes de personnes qui choisissent délibérément de vivre ensemble. Fondées sur des valeurs partagées, qu'elles soient sociales, écologiques, culturelles, spirituelles ou politiques, ces communautés cherchent à repenser les modes d'habiter et du vivre-ensemble.

> **Le cohabitat s'inscrit dans la grande famille des communautés intentionnelles, dans la mesure où il repose sur la volonté explicite (une intention) de personnes de vivre ensemble.**

Il s'en distingue toutefois en constituant une forme plus spécifique, structurée et non idéologique. Le cohabitat se caractérise notamment par la présence de logements privés autonomes combinés à des espaces et services partagés, ainsi que par une gouvernance collective visant à favoriser la convivialité, l'entraide et la durabilité, tout en préservant l'autonomie individuelle.

À l'inverse, d'autres formes de communautés intentionnelles, telles que les communes, les écovillages, les communautés spirituelles ou les collectifs autogérés, placent souvent le projet commun au cœur même de l'identité du groupe. Elles peuvent impliquer un niveau d'engagement beaucoup plus élevé, incluant la mise en commun de ressources, de revenus ou de travail, ainsi qu'une adhésion plus marquée à une vision idéologique ou philosophique partagée.

Le cohabitat partage avec les communautés intentionnelles des valeurs de solidarité et de gouvernance participative, mais s'en distingue par une plus grande flexibilité et une ouverture à des profils variés. Là où certaines communautés reposent sur un fort engagement idéologique, le cohabitat privilégie un cadre de vie conciliant vie privée, vie collective et diversité des parcours.

Coopérative d'habitation

La coopérative n'est pas un type d'habitat ni un mode de vie en soi, mais un véhicule juridique, au même titre qu'un syndicat de copropriété ou un organisme à but non lucratif. Elle peut servir à développer des projets de cohabitat, lorsque ceux-ci reposent sur une gouvernance partagée et une organisation collective des espaces et des usages.

Toutefois, le cadre coopératif peut également donner lieu à d'autres formes d'habitat collectif qui ne relèvent pas du cohabitat. Une présentation plus détaillée de la coopérative comme mode juridique est proposée dans le chapitre 6.

PISTES DE RÉFLEXION

Besoins et habitat collectif

1. Les distinctions entre les différents modèles d'habitat collectif existant sont-elles claires pour vous ? Si non, comment pourriez-vous mieux les comprendre et les expliquer à d'autres personnes intéressées ?
2. Le cohabitat est-il la forme d'habitat collectif qui correspond le mieux à vos aspirations et vos besoins ?
3. Recherchez-vous avant tout un projet de vie ou un cadre résidentiel optimisé (services, efficacité, simplicité) ?
4. Quelle importance accordez-vous à la gouvernance participative dans votre milieu de vie ?
5. Seriez-vous prêt·e à vous engager à long terme dans un lieu et une communauté ?

6. Le cohabitat dans les systèmes de logement existants

Le cohabitat ne correspond ni à un statut juridique précis ni à un mode de tenure unique. Il s'agit avant tout d'une forme d'habitat collectif, fondée sur un projet de vie partagé, qui peut se concrétiser à travers différents cadres juridiques et organisationnels existants.

Selon les choix effectués par les groupes, un projet de cohabitat peut ainsi s'inscrire dans différents systèmes de logement et mobiliser une diversité de véhicules juridiques et organisationnels. Ces choix ont des effets structurants sur l'accessibilité, la gouvernance et la pérennité des projets.

Cette section vise à donner des repères pour comprendre comment le cohabitat s'inscrit concrètement dans les systèmes de logement existants, avant d'aborder plus en détail les véhicules juridiques mobilisés et les logiques d'organisation propres aux projets de cohabitat, dans une perspective principalement canadienne et québécoise.



Clarifier les notions : propriété, tenure et occupation

Trois notions reviennent constamment lorsqu'on parle d'habitat et de cohabitat :

- **Propriété**
  Qui détient juridiquement le foncier et le bâti.
- **Tenure**
  La relation juridique entre un ménage et son logement : propriété, location, droit d'usage.
- **Occupation**
  La manière dont le logement est habité : occupation personnelle, location à un tiers, occupation transitoire, etc.

Un même projet peut combiner plusieurs statuts et plusieurs formes d'occupation. Les pages suivantes proposent une lecture structurée pour comprendre où se place le cohabitat dans les systèmes existants.



Le cohabitat Un Village à Lachine, développé par Village Urbain, réunit des copropriétaires et des locataires au sein d'un même projet.

Le cohabitat parmi les grandes familles de logement

Les systèmes de logement varient fortement selon les contextes nationaux, les cadres juridiques et les traditions locales. Même au sein d'un même territoire, plusieurs modèles peuvent coexister, relevant de logiques économiques, d'acteurs·rices et de modes de détention différents.

Afin de situer le cohabitat dans cet ensemble complexe, le présent guide propose un tableau de lecture simplifié. Celui-ci ne vise ni l'exhaustivité juridique ni une typologie complète, mais un outil de positionnement permettant de comprendre dans quels cadres le cohabitat peut s'inscrire, et selon quelles conditions.

Cette lecture repose sur trois dimensions principales :

- le type d'acteur·ice qui détient ou contrôle le logement ;
- la logique économique dans laquelle il ou elle s'inscrit (spéculative ou non) ;
- le mode de tenure (propriété ou locatif).

L'analyse est proposée du point de vue canadien, et plus spécifiquement québécois. Elle s'appuie sur le statut de la détentrice ou du détenteur final du logement plutôt que sur le véhicule de développement, lequel sera présenté ultérieurement, afin de mieux distinguer les configurations possibles des projets de cohabitat.

Logement social		**Logement privé**		
(Logement non spéculatif)			**(Logement du marché)**	
Logement public	Logement communautaire		Logement occupé par son·sa propriétaire	Logement de placement
État ou organisme public	Organisme à but non lucratif (OBNL)	Coopérative (coop)	Individu (non spéculatif)	Individu (spéculatif)	Entreprise privée ou individu
Logement locatif appartenant à l'État ou une autorité gouvernementale.	Logement locatif à but non lucratif, administré par un conseil d'administration et des employé·es.	Logement locatif appartenant à une coopérative, dont les résident·es sont membres et participent à la gestion collective.	Logement privé occupé par son·sa propriétaire, avec encadrement du prix de vente et de revente pour assurer l'accessibilité.	Logement privé occupé par son·sa propriétaire, acheté et vendu librement sur le marché sans encadrement du prix.	Logement détenu par un individu ou une société dans le but de générer un revenu ou un profit.
	Cohabitat				

Lecture détaillée du panorama

Types de logement selon leur logique économique

Logement social

Notion largement débattue, le logement social désigne, dans le cadre de ce document, des formes de logement non spéculatives, portées par une mission sociale explicite, et détenues ou gouvernées par des entités publiques ou communautaires.

Selon les contextes, il peut être entendu de manière restrictive, comme un logement destiné aux ménages à faible revenu ou à des groupes aux besoins particuliers, ou de façon plus large, notamment dans plusieurs pays européens, où il peut aussi inclure des ménages de la classe moyenne, voire plus aisés.

Pour des raisons économiques et historiques, le logement social est principalement locatif. Dans certains contextes, il peut toutefois inclure des situations de propriété privée, à condition que celle-ci soit durablement soustraite aux logiques spéculatives à travers, notamment, des mécanismes de limitation de la plus-value à la revente. Cette interprétation n'est pas retenue ici, conformément aux cadres institutionnels québécois.

> **Le cohabitat peut s'inscrire dans le champ du logement social lorsqu'il repose sur une logique non spéculative, favorise la diversité des revenus et est porté par des acteurs·rices communautaires ou par des résident·es impliqué·es dans le développement et la gestion de leur projet. Toutefois, le cohabitat ne se limite pas au logement social et peut également se déployer dans des projets incluant de la propriété privée.**

Logement privé

Le logement privé regroupe des résidences détenues par des particuliers ou des entreprises, pour leur occupation personnelle, à des fins d'investissement ou une combinaison des deux.

Il est souvent associé à une logique spéculative, puisqu'il constitue le modèle dominant du marché immobilier. Cette association n'est toutefois pas systématique : certaines formes de logement privé peuvent s'inscrire dans une logique non spéculative, selon les mécanismes mis en place, comme cela sera précisé plus loin.

> **Le cohabitat peut également exister dans le logement privé occupé par ses propriétaires. Il s'agit du modèle historique d'origine, tel qu'il s'est développé à ses débuts, et il peut s'inscrire dans une logique spéculative ou non spéculative, selon les objectifs, les valeurs et les mécanismes choisis par le groupe.**

Types de logement selon le statut du détenteur

Logement public

Le logement public correspond à des logements détenus et gérés par l'État ou par des organismes publics. Il relève généralement d'une approche institutionnelle descendante (« top-down ») et est administré par des structures bureaucratiques, même si certaines formes de participation des résident·es peuvent exister. Son objectif principal est de répondre à des besoins sociaux définis par les politiques publiques.

> **Le cohabitat n'est généralement pas compatible avec le logement public au sens strict, les approches institutionnelles descendantes (« top-down ») et la gestion centralisée s'accordant difficilement avec ses principes de gouvernance participative. Il existe toutefois des cas où des autorités publiques de logement soutiennent ou accompagnent le développement de communautés de cohabitat, sans en assurer la gestion directe.**

Logement communautaire

Le logement communautaire, parfois qualifié de logement associatif dans d'autres contextes, est porté par des organismes à but non lucratif, souvent appelés associations ou fondations selon les pays, ou par des coopératives à capital limité de différentes natures, telles que les coopératives d'habitation ou de solidarité, en fonction du cadre légal local.

Il repose sur une propriété collective, une gouvernance démocratique et une logique non spéculative. Ces projets sont le plus souvent issus d'initiatives ascendantes (« grassroots »), portées par des groupes ou des organismes locaux. Ils sont administrés par un conseil d'administration élu par une assemblée générale, assurant une participation formelle des membres ou des résident·es à la gouvernance.

Selon les cas, ces organismes fonctionnent avec ou sans personnel salarié, et leur niveau de professionnalisation varie. Ils peuvent bénéficier de subventions publiques pour soutenir leur mission ou leurs projets, tandis que d'autres s'appuient principalement sur des revenus autonomes et ne dépendent pas du financement public.

> **Le logement communautaire offre un cadre propice au cohabitat grâce à sa gouvernance collective et à sa logique non spéculative. Toutefois, tous les projets communautaires ne relèvent pas du cohabitat lorsque les futur·es résident·es ne participent pas activement au développement et à la gestion du projet.**

Logement occupé par son ou sa propriétaire

Le logement occupé par son propriétaire désigne des logements détenus par des particuliers qui y résident eux-mêmes. Il peut se décliner en deux sous-catégories, selon la logique non spéculative ou spéculative, dans laquelle s'inscrit la propriété. Dans les deux cas, la propriété est pensée avant tout comme un lieu d'habitation pour son ou sa propriétaire.

Dans sa forme non spéculative, des mécanismes sont mis en place pour limiter la spéculation ou la plus-value à la revente. L'abordabilité peut ainsi se maintenir dans le temps, voire s'améliorer à mesure que le marché immobilier environnant augmente.

Dans sa forme spéculative, la revente avec plus-value demeure possible, même si elle ne constitue pas nécessairement l'objectif principal du ou de la propriétaire. L'abordabilité n'est alors pas encadrée et tend à se perdre avec le temps, sous l'effet des dynamiques du marché.

> **Le cohabitat peut exister dans le logement occupé par son ou sa propriétaire, qu'il soit spéculatif ou non. Toutefois, de nombreux projets cherchent de plus en plus à s'inscrire dans une logique non spéculative, un objectif complexe à atteindre, ce qui explique que plusieurs n'y parviennent que partiellement. Ces enjeux seront approfondis dans les sections suivantes.**

Logement de placement

Le logement de placement désigne des résidences détenues par des particuliers ou des entreprises à des fins d'investissement, sans occupation par le ou la propriétaire. Il s'agit de la forme de logement la plus directement liée à une logique marchande, où le rendement financier constitue l'objectif principal, sans limitation de la plus-value à la revente.

Bien que certain·es propriétaires se présentent comme « bienveillant·es » ou indifférent·es au rendement financier, ces situations reposent sur des choix individuels plutôt que sur des mécanismes durables. En l'absence de cadres juridiques limitant la spéculation, ce type de logement demeure structurellement soumis aux logiques du marché, indépendamment des intentions.

> **Le logement de placement est incompatible avec le cohabitat, puisque le but premier des cohabitant·es est d'habiter le projet et d'occuper leur propre logement, plutôt que de s'inscrire dans une logique d'investissement ou de rendement financier.**

Il existe toutefois des situations intermédiaires en cohabitat, par exemple lorsque des ménages quittent temporairement leur logement sans le vendre, ou lorsque certaines unités sont louées de façon transitoire ou à long terme.

Ces cas relèvent d'une zone grise, qui peut demeurer compatible avec le cohabitat lorsque la location vise la continuité du projet collectif et l'accueil de nouveaux membres, plutôt que la maximisation du profit. Dans ces situations, l'intention, les règles en place et l'intégration des résident·es demeurent déterminantes.

Les véhicules juridiques et organisationnels

Au-delà des grandes familles de logement, un projet doit s'appuyer sur un véhicule concret pour être développé, détenu et géré. Un même projet peut mobiliser plusieurs véhicules au cours de son cycle de vie, par exemple un véhicule pour développer, puis un autre pour détenir ou gouverner après l'emménagement.

Dans le champ du cohabitat, on retrouve fréquemment des véhicules tels que :

- un syndicat de copropriété ;
- un organisme à but non lucratif ;
- une coopérative ;
- des montages hybrides combinant plusieurs outils juridiques.

Syndicat de copropriété

Le syndicat de copropriété est la structure juridique qui regroupe l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble divisé en fractions (condominiums). Il est automatiquement créé lors de la mise en copropriété d'un immeuble et a pour mission principale d'assurer la conservation du bâtiment, l'administration des parties communes et le respect de la déclaration de copropriété.

Dans un projet de cohabitat en propriété, le syndicat de copropriété constitue très souvent le véhicule juridique central une fois le projet livré et les unités vendues. Il permet d'articuler :

- des droits de propriété individuels sur les logements privés ;
- une copropriété collective des espaces communs ;
- une structure formelle de gouvernance pour la prise de décision et la gestion du lieu.

Le syndicat est administré par un conseil d'administration élu par l'assemblée des copropriétaires. Les décisions sont prises selon les règles prévues à la déclaration de copropriété et au aux lois en vigueur, généralement en fonction des quotes-parts détenues par chaque copropriétaire.

Dans le cadre du cohabitat, le syndicat de copropriété peut constituer un outil efficace, mais ambivalent. Sur le plan juridique, il offre un cadre clair, reconnu par les institutions financières, facilitant l'accès au financement hypothécaire individuel et assurant une stabilité résidentielle à long terme. Il correspond ainsi au modèle historique du cohabitat tel qu'il s'est d'abord développé en Europe et en Amérique du Nord.

Toutefois, le cadre légal standard de la copropriété n'est pas conçu à l'origine pour soutenir une gouvernance participative poussée ni une vie collective intensive. En l'absence d'adaptations spécifiques, le syndicat peut reproduire des logiques plus individualistes ou strictement gestionnaires, éloignées de l'esprit du cohabitat.

Organisme à but non lucratif (OBNL)

Un organisme à but non lucratif (OBNL) d'habitation est une entité juridique sans but lucratif qui peut développer, détenir et gérer des logements dans une perspective d'intérêt collectif. Les résident·es peuvent être membres de l'organisme, mais la gouvernance est assurée par un conseil d'administration élu par l'assemblée générale, composé majoritairement de bénévoles issu·es de divers milieux professionnels, incluant parfois, mais pas nécessairement, une minorité de résident·es. Selon les contextes, la gestion quotidienne peut être assumée par du personnel salarié, des bénévoles, des résident·es, ou une combinaison de ces modes de fonctionnement.

Dans certains projets de cohabitat portés par un OBNL, la propriété appartient à l'organisme et non aux résident·es individuellement. Il s'agit donc, juridiquement, d'un modèle locatif. Toutefois, en raison de son caractère non lucratif et non spéculatif, ce type de logement est souvent vécu comme un véritable chez-soi. La stabilité résidentielle, l'absence de pression liée au marché et l'ancrage à long terme incitent de nombreux·ses résident·es à s'investir fortement dans leur logement, y compris par des améliorations significatives de celui-ci.

Une attention particulière doit toutefois être portée au caractère potentiellement descendant de certains OBNL. Lorsque la gouvernance est fortement centralisée ou que les décisions sont principalement prises par le conseil d'administration ou par des professionnel·les non résident·es, le projet peut s'inscrire dans une logique plus institutionnelle, s'éloignant alors des principes fondamentaux du cohabitat.

L'élément déterminant demeure donc l'implication réelle des futur·es résident·es. Pour relever pleinement du cohabitat, celles-ci et ceux-ci doivent être associé·es de manière significative au développement du projet ainsi qu'à sa gestion au quotidien. Sans cette participation active, le modèle peut perdre sa dimension de cohabitat.

Par ailleurs, de nombreux projets de cohabitat constituent un OBNL afin d'assurer le développement du projet, agissant alors comme entité développeuse avant de vendre les unités individuellement aux résident·es. Cet OBNL peut ensuite être dissous, transformé en structure de gouvernance pour la gestion du projet, ou maintenu afin de porter d'autres initiatives. Certains groupes choisissent

également de créer un OBNL uniquement pour assurer la gestion collective, que ce soit durant la phase de développement, à partir de la livraison du projet, ou pour couvrir l'ensemble du cycle, du développement à l'opération.

Petaluma Avenue Homes | Sebastopol, États-Unis

Des projets comme Petaluma Avenue Homes, premier cohabitat entièrement locatif aux États-Unis, montrent qu'un OBNL tel que Burbank Housing peut détenir et louer des logements tout en permettant un véritable cohabitat, à condition d'adopter une gouvernance adaptée. La propriété institutionnelle y coexiste avec des mécanismes de gouvernance partagée qui assurent aux cohabitant·es une autonomie dans la vie collective et les décisions du quotidien.



Coopérative

Une coopérative est une entreprise collective détenue et gérée par ses membres.

Au Québec et au Canada, la forme la plus courante en habitation est la **coopérative d'habitation**, dans laquelle les résident·es sont à la fois usager·ères et membres. Ce modèle repose sur une gouvernance effectuée exclusivement par les résident·es, favorisant une forte appropriation collective.

La **coopérative de solidarité**, plus flexible, permet de regrouper différentes catégories de membres (résident·es, partenaires, organismes), élargissant ainsi la gouvernance et les sources d'appui.

Il existe également des **coopératives de propriétaires**, dans lesquelles les membres détiennent une part liée à leur unité. Ce modèle, moins répandu, se rapproche de la copropriété tout en conservant certains principes coopératifs.

Dans le contexte du cohabitat, la coopérative constitue une forme particulièrement pertinente pour développer, détenir et gérer des projets. Elle peut être utilisée comme véhicule de développement ou comme entité de gouvernance collective, à différentes étapes, de la conception à l'opération du projet. Il est toutefois important de préciser que toutes les coopératives ne sont pas non spéculatives, notamment dans le cas des coopératives de propriétaires, qui peuvent permettre la revente des parts et la captation de valeur.

CODHA | Genève, Suisse

À Genève, la CoDHA (Coopérative de l'Habitat Associatif) illustre un modèle où une coopérative à but non lucratif agit comme maître d'ouvrage et développeur, tout en plaçant la participation des habitant·es et le logement à prix coûtant au cœur de ses projets.

Avec plus de 7 000 membres versant une cotisation annuelle d'environ 100 francs suisses, la CoDHA dispose d'un budget récurrent de plus de 700 000 CHF par an (environ 1,2 million CAD en 2026), directement réinvesti dans le développement de nouveaux projets de cohabitat. Ce financement permet de maintenir des équipes professionnelles dédiées et d'offrir un accompagnement structuré aux groupes, de la formation à l'expertise technique et organisationnelle.



Montages juridiques hybrides

Dans la pratique, de nombreux projets de cohabitat ne reposent pas sur un seul véhicule juridique, mais sur une combinaison de plusieurs outils mobilisés à différentes étapes de leur cycle de vie. On parle alors de montages hybrides, non pas comme d'une catégorie juridique distincte, mais comme d'une configuration organisationnelle.

Cette hybridation reflète le fait que les fonctions de développement, de détention, de gestion et de gouvernance ne coïncident pas nécessairement dans le temps. Un même projet peut ainsi s'appuyer sur un véhicule pour porter le développement, puis sur un autre pour assurer la détention ou la gouvernance une fois les cohabitant·es installé·es.

Plusieurs configurations sont courantes en cohabitat. Des groupes peuvent créer un organisme à but non lucratif afin de porter le développement du projet, avant que les unités soient transférées à des cohabitant·es regroupé·es au sein d'un syndicat de copropriété. Dans les projets locatifs, un OBNL peut demeurer propriétaire de l'immeuble tout en s'appuyant sur une coopérative ou une structure associative parallèle pour organiser la participation collective des cohabitant·es.

Ces montages ne sont pas illimités, mais offrent une palette étendue de combinaisons, permettant d'ajuster la propriété, la gouvernance et l'organisation de la vie collective aux objectifs du projet et au contexte institutionnel. Ils illustrent la diversité des trajectoires possibles du cohabitat et la manière dont celui-ci s'inscrit concrètement dans les cadres juridiques et organisationnels existants.



Un peu perdu·e ? C'est normal.

Si cette diversité de statuts et de montages vous semble complexe, c'est une impression répandue. Dans la plupart des projets, l'accompagnement de professionnel·les du droit et de la structuration organisationnelle est essentiel pour traduire les intentions collectives en cadres clairs et durables.

7. L'abordabilité : une notion transversale

Depuis ses origines, le cohabitat s'inscrit dans une recherche d'abordabilité, en proposant des alternatives aux modèles résidentiels devenus inaccessibles ou inadaptés. Par la mutualisation et l'organisation collective, il vise à réduire les coûts et à offrir des conditions de vie plus stables.

Dans le contexte actuel de crise du logement, l'abordabilité devient un enjeu central. Les projets de cohabitat sont aujourd'hui appelés à intégrer plus explicitement des objectifs d'accès économique, de mixité sociale et de maintien de l'abordabilité dans le temps.



Une définition simple (mais souvent mal comprise)

Dans la plupart des pays de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), dont le Canada, un logement est considéré comme abordable lorsqu'un ménage consacre **30 % ou moins de son revenu brut (avant impôt) à ses dépenses de logement.**

Cette définition repose aussi sur deux conditions essentielles :

- **Qualité du logement :** un logement insalubre, dangereux ou impropre à l'habitation (moisissures, vermine, problèmes structurels) ne peut être considéré comme une solution abordable, même s'il respecte le seuil de 30 %.
- **Adéquation aux besoins :** un logement doit correspondre aux besoins de base du ménage. Un logement surpeuplé, ou inaccessible pour une personne à mobilité réduite ou vieillissante relève de l'inadéquation, non de l'abordabilité.



Variations selon les contextes

Dans certains pays ou régions, comme la France et le Québec, un seuil plus prudent de 25% du revenu brut est parfois privilégié.

À l'inverse, les institutions financières peuvent financer l'achat d'un logement malgré un effort financier de 40 % ou plus du revenu brut. Il est toutefois essentiel de distinguer la capacité d'endettement maximale d'une situation réellement abordable.

Comment calcule-t-on ce 30 % ?

Les dépenses liées au logement incluent généralement :

- le loyer ou l'hypothèque ;
- les assurances ;
- les services publics essentiels (chauffage, électricité, eau) ;
- les frais de copropriété, d'association, d'OBNL ou de coopérative ;
- les taxes foncières, le cas échéant.

Abordable au départ… et dans le temps

Un logement peut être abordable au moment de l'emménagement sans le rester dans la durée. Sans mécanismes de protection, cette abordabilité peut disparaître rapidement en raison de l'augmentation des loyers ou des charges, de la hausse des taxes, de la revente à prix de marché ou de la pression spéculative.

Cette réalité renvoie à la distinction entre des projets spéculatifs, où la valeur est captée et maximisée, et des projets non spéculatifs, qui intègrent des mécanismes visant à préserver l'abordabilité dans le temps.

> **Un logement réellement abordable devrait idéalement le rester dans le temps, et non seulement le jour de l'emménagement.**

Un même seuil, des réalités très différentes

Le seuil de 30 % s'applique à tous les ménages, mais ses effets varient fortement selon le revenu. Un même logement peut être abordable pour un ménage et inaccessible pour un autre.

> **L'enjeu central devient donc : abordable pour qui, et pour combien de temps ?**

Pour répondre à cette question, plusieurs cadres d'analyse utilisent des quintiles de revenu (tranches de 20 % de la population), afin de préciser à quel(s) groupe(s) s'adresse un projet.

Exemple de distribution des revenus par quintile

		Pers. seule : 28 000 $ **Couple :** 38 000 $ **Famille :** 50 000 $	**Pers. seule :** 39 000 $ **Couple :** 65 000 $ **Famille :** 83 000 $	**Pers. seule :** 54 000 $ **Couple :** 98 000 $ **Famille :** 118 000 $	**Pers. seule :** 80 000 $ **Couple :** 139 000 $ **Famille :** 167 000 $
1er quintile	**2e quintile**	**3e quintile**	**4e quintile**	**5e quintile**
Loyers modiques	**Loyers réduits**	**Loyers intermédiaires**	**Loyers de marché**	
		Accession à la propriété abordable		Prix du marché
Ex. : une personne retraitée à faible pension	Ex. : une éducatrice	Ex. : une infirmière	Ex. : un électricien et une graphiste	Ex. : un avocat et une médecin

Source : « Rapport d'étape du comité-conseil — Chantier Montréal abordable », Ville de Montréal, 2023

Note : Les revenus cités proviennent du recensement de 2016. Il s'agit des revenus bruts, incluant les transferts gouvernementaux, indexés en revenus de 2022.

Trois exemples simplifiés

Les trois profils ci-dessous représentent des ménages potentiellement intéressés par un projet de cohabitat. Ils servent de base pour analyser, à partir de situations concrètes, les effets du seuil de 30 % et la réalité des coûts du logement.

Persona 1
Elena
72 ans

Retraitée

Elena est une enseignante retraitée de 72 ans, vivant seule et actuellement locataire d'un appartement d'une chambre. Son revenu annuel, composé principalement de pensions publiques et d'un régime complémentaire, s'élève à 45 000 $. Elle s'intéresse au cohabitat afin de briser l'isolement, demeurer active dans sa communauté et vieillir dans un milieu solidaire.

Persona 2
Sophie et Karim
38 et 41 ans

Couple de professionnel·les

Sophie est technicienne en informatique et Karim est travailleur social. Leur revenu combiné est de 120 000 $ par an. Ils vivent actuellement dans un appartement de deux chambres qu'ils ont pu acheter grâce à l'aide financière de leurs parents. Sensibles aux enjeux environnementaux et sociaux, ils souhaitent aujourd'hui s'impliquer dans un projet de cohabitat axé sur le développement durable, la mutualisation des ressources et l'entraide entre voisin·es.

Persona 3
Éric et Sasha
49 et 50 ans

Famille à très haut revenu

Éric est avocat et Sasha est psychologue. Leur revenu annuel combiné est d'environ 200 000 $. Ils vivent actuellement dans une maison unifamiliale avec leurs deux enfants, acquise grâce à une mise de fonds substantielle. À un moment charnière de leur parcours familial, ils envisagent le cohabitat comme un projet de long terme : offrir à leurs enfants un environnement riche en relations et en entraide, tout en construisant un milieu de vie porteur de sens pour l'après-départ des enfants.

Profil de revenu des ménages	Elena (Personne seule à faible revenu)	Sophie et Karim (Couple à revenu moyen)	Éric et Sasha (Ménage à haut revenu)
Revenu brut annuel (avant taxes)	45 000 $	120 000 $	200 000 $
Seuil de 30% (annuel)	13 500 $	36 000 $	60 000 $
Seuil mensuel	**1 125 $**	**3 000 $**	**5 000 $**
Décomposition des coûts de logement (mensuels)			
Loyer / Hypothèque	1 150 $	2 700 $	4 000 $
Assurance habitation	40 $	80 $	100 $
Chauffage et énergie	50 $	70 $	150 $
Taxes municipales et scolaires	—	300 $	450 $
Frais de copropriété	—	250 $	—
Entretien et réparations	—	100 $	175 $
Coût total du logement	**1 240 $**	**3 500 $**	**4 875 $**
Part du revenu consacré au logement	**33 %**	**35 %**	**29 %**
	Pour Elena, la part de revenu consacrée au logement place le ménage dans une situation d'inabordabilité, avec une faible capacité d'absorption des chocs financiers, tels qu'une hausse de loyer ou une réduction des prestations.	Pour Sophie et Karim, la charge liée au logement remet en question son caractère réellement abordable : l'accès à la propriété se fait au prix d'arbitrages sur l'épargne, les loisirs et les projets, en dépit d'un revenu considéré comme confortable sur papier.	Pour Éric et Sasha, la charge de logement reste compatible avec un niveau de vie confortable, mais le choix d'un logement plus cher pourrait rapidement rendre cette situation non abordable.

En cohabitat, penser l'abordabilité à partir de différents types de ménages et de revenus aide à concevoir des projets plus réalistes, inclusifs et accessibles au plus grand nombre.

Le cohabitat face au défi de l'abordabilité

L'abordabilité ne constitue ni une réalité uniforme ni une garantie automatique, y compris dans le cadre du cohabitat. Elle dépend des revenus des ménages, des coûts du logement et des mécanismes qui encadrent l'évolution des prix dans le temps. Elle est aussi souvent réduite, à tort, au seul coût du loyer ou de l'hypothèque.

Or, le cohabitat invite à élargir cette notion en intégrant les économies réalisées au quotidien grâce à la mutualisation des espaces, des objets et de certains services, ainsi qu'à l'adoption de modes de vie plus sobres. Le partage des ressources donne accès à une plus grande diversité d'objets et de services, tout en réduisant les coûts pour chaque ménage.

Le cohabitat ne saurait donc être considéré comme une solution universelle à la crise du logement ou de l'abordabilité. Il offre toutefois un cadre propice pour repenser les conditions d'accès au logement, notamment par la mutualisation, la stabilité résidentielle et l'organisation collective, et peut, selon les contextes et les choix effectués, mener à des situations plus accessibles et plus stables que le marché conventionnel.

PISTES DE RÉFLEXION

L’abordabilité de votre projet

1. Que signifie pour vous un logement abordable ?
2. Quelle part de votre revenu seriez-vous prêt·e à consacrer au logement ?
3. L’abordabilité devrait-elle être une priorité centrale du projet ?
4. Pour qui souhaiteriez-vous que votre projet soit abordable ? Parmi les quintiles de revenu du tableau, ciblez les quintiles cibles.
5. Comment votre projet pourrait être capable de répondre à des réalités économiques diverses tout en préservant l’abordabilité dans le temps ?
6. Seriez-vous prêt·e à renoncer à une plus-value financière pour préserver l’abordabilité ?

8. Les grandes dimensions du cohabitat

Cette section propose une lecture transversale du cohabitat à partir de plusieurs dimensions structurantes : les usages, les échelles, l'insertion urbaine et les modes de production du bâti. Ces dimensions permettent de comprendre la diversité des formes que peut prendre le cohabitat et les choix qu'elles impliquent.

Les usages

Résidentiel

Le cohabitat est avant tout un projet résidentiel : sans cette fonction, il ne peut être considéré comme tel.

Il se distingue par une conception de l'habitat qui dépasse la simple juxtaposition de logements privés en intégrant des espaces collectifs et des typologies de logements nouvelles, diversifiées et adaptées aux modes de vie contemporains.

On y retrouve fréquemment :

- **Une grande variété de tailles de logements :** du studio aux unités de quatre chambres et plus, afin d'accueillir une diversité de profils, de ménages et de parcours de vie.
- **Typologies adaptées :** unités évolutives, logements partagés ou unités combinant espaces de vie et de travail *(live-work)*, modulables selon les besoins des cohabitant·es.

L’appartement intergénérationnel de Village Urbain

Village Urbain, en collaboration avec la Société canadienne d’hypothèques et de logement et Sid Lee Architecture, a conçu une nouvelle typologie de logement, l’appartement intergénérationnel, qui peut être reconfiguré en fonction de l’évolution des ménages. Un prototype de cette typologie évolutive a été déployé à Laval en 2025. Village Urbain prévoit répliquer ce concept d’appartement intergénérationnel au sein d’un futur projet de cohabitat.



Ouverture progressive de la cloison amovible

Usages mixte

Le cohabitat ne se limite pas nécessairement à une fonction résidentielle. De nombreux projets intègrent des usages mixtes *(mixed-use)* tels que des commerces de proximité, des ateliers, des bureaux ou des espaces culturels.

Ces usages contribuent notamment à :

- **L'ancrage du projet dans son milieu :** création de liens avec le quartier/village et ses acteur·ices locaux·les.
- **La vitalité économique et sociale du lieu :** activités ouvertes, animation, services de proximité.
- **La réduction des déplacements quotidiens :** rapprochement des lieux de vie, de travail et de services.
- **Une meilleure intégration urbaine :** inscription du projet dans les dynamiques fonctionnelles et spatiales de la ville.

Kalkbreite | Zurich, Suisse

Le projet Kalkbreite illustre de manière exemplaire l'intégration des usages mixtes dans un cohabitat urbain. Implanté au-dessus d'un dépôt de tramway, ce vaste ensemble combine logements en cohabitat, commerces de proximité, services médicaux, restaurants, hébergement touristique, bureaux et espaces de coworking, ainsi qu'un cinéma. Les rez-de-chaussée actifs et les espaces ouverts au public assurent une forte connexion avec le quartier.

En regroupant habitat, travail, services et culture, Kalkbreite réduit les déplacements, dynamise la vie locale, s'inscrit pleinement dans les dynamiques urbaines de Zurich et renforce la dimension collective au sein de la communauté.



Belfast Cohousing & Ecovillage | Belfast, États-Unis

Situé en contexte rural, Belfast Cohousing & Ecovillage illustre une forme d'usages mixtes adaptée à faible densité, où les fonctions résidentielles coexistent avec des activités productives et collectives liées au territoire. Développé sur un site d'environ 42 acres, le projet regroupe une trentaine de ménages dans une implantation compacte, permettant de préserver la majorité du terrain pour des usages agricoles, récréatifs et écologiques.

Le cœur du projet repose sur un modèle de cohabitat classique, avec des habitations privées de taille réduite et une maison commune accueillant les activités collectives, les repas partagés et les espaces mutualisés. À cette base résidentielle s'ajoutent des fonctions productives, notamment une ferme en Community Supported Agriculture (CSA) d'environ trois acres, ainsi que des infrastructures agricoles comme une grange, qui soutiennent les activités de production, de stockage et certains usages collectifs liés au site. Ce modèle repose sur un partenariat entre agriculteurs·ices et membres, qui achètent à l'avance une part des récoltes, contribuant au financement des opérations tout en participant à une économie locale et solidaire.

Dans ce contexte, les usages mixtes ne prennent pas la forme de commerces ou de bureaux, comme en milieu urbain, mais s'expriment à travers une hybridation entre habitat, production alimentaire et vie communautaire. Cette approche permet de renforcer l'autonomie du milieu, de créer des activités structurantes pour la communauté et de réduire les déplacements liés à l'alimentation et à certaines fonctions du quotidien.

Ce précédent démontre que la mixité des usages peut se décliner autrement que par des fonctions commerciales, en intégrant des activités productives directement liées au territoire, et en faisant du cohabitat un véritable écosystème de vie.

Les formes de tenure et d'occupation

Après avoir situé le cohabitat dans les systèmes de logement existants, il est maintenant nécessaire de revenir à l'échelle du projet de cohabitat lui-même. Les sections suivantes décrivent non pas des formes de logement en général, mais les différentes manières d'habiter en cohabitat, selon les statuts de propriété, de location ou de droits d'usage.

Le cohabitat en propriété

Le cohabitat en propriété correspond au modèle historique du cohabitat et demeure aujourd'hui la forme la plus répandue. Il s'est d'abord développé comme un modèle dans lequel les habitant·es achètent leur logement, une configuration qui reste majoritaire, bien que des formes hybrides gagnent en importance en réponse aux transformations économiques et à la diminution de la capacité d'achat de nombreux ménages.

Ce modèle ne relève toutefois pas de la propriété individuelle au sens strict, où chaque ménage serait pleinement propriétaire de son logement de manière indépendante. Dans la pratique, il repose sur des formes de copropriété articulant des droits individuels sur les logements et une copropriété des espaces collectifs.

Cette organisation est généralement encadrée par un syndicat de copropriété ou une coopérative de propriétaires, qui assure la gestion des parties communes, la prise de décision collective et la mise en œuvre des règles de fonctionnement du projet, rendues nécessaires par le partage des espaces et l'existence d'une gouvernance commune.

Dans ce modèle, chaque ménage :

- est propriétaire de son logement privé ;
- détient une quote part ou des droits sur les espaces collectifs ;
- participe aux décisions collectives par l'intermédiaire d'une structure de gouvernance ;
- contribue aux charges communes selon sa quote part.

Avantages

- Stabilité résidentielle et sécurité financière ;
- Accès généralement plus facile au financement bancaire ;
- Fort sentiment d'appropriation et d'ancrage au lieu ;
- Possibilité de revente à long terme.

Limites

- Coûts d'entrée souvent élevés ;
- Risque de spéculation en l'absence de mécanismes de contrôle ;
- Pression financière pouvant limiter la diversité sociale.

Bonnes pratiques

- Encadrer la revente (plafonds, clauses de priorité, droits de regard collectifs) ;
- Mettre en place des mécanismes de solidarité interne ;
- Anticiper les écarts de capacité financière entre les ménages.

Le cohabitat locatif

Dans le cohabitat locatif, les logements ne sont pas détenus individuellement par les cohabitant·es, mais loués à celles et ceux qui les occupent. Les cohabitant·es sont donc locataires.

Les immeubles sont généralement détenus et gérés par une entité collective, telle que :

- une coopérative ;
- un organisme à but non lucratif ;
- une fondation ;
- ou une autre forme de propriété collective.

Contrairement à une idée répandue, le cohabitat locatif ne constitue pas une déclinaison récente du modèle. Il s'inscrit au contraire dans une histoire plus longue. Dès 1982, au Danemark, des communautés de cohabitat ont pu voir le jour grâce à des prêts de construction soutenus par l'État, accordés à des coopératives à capital limité. Par la suite, de nombreux projets ont également été portés par des organismes à but non lucratif à vocation locative, participant à la structuration et à la pérennisation de cette forme de cohabitat.

Avantages

- Meilleure accessibilité financière ;
- Mobilité résidentielle facilitée en cas de déménagement ;
- Plus grande inclusion de profils variés (jeunes adultes, personnes aînées, ménages à revenus modestes).

Limites

- Moins de contrôle individuel sur le foncier et les actifs ;
- Dépendance envers la structure propriétaire ;
- Montage financier parfois plus complexe.

Bonnes pratiques

- Règles de développement et de gouvernance claires et partagées ;
- Transparence dans la gestion ;
- Reconnaissance explicite du rôle actif des locataires dans la vie collective.

Petaluma Avenue Homes | Sébastopol, États-Unis

La première communauté de cohabitat entièrement locative en Amérique du Nord, Petaluma Avenue Homes, a été complétée en 2009 à Sebastopol, en Californie. Le projet a été développé par Burbank Housing, avec l'accompagnement de The CoHousing Company. Conçu comme un projet locatif abordable, il comprend environ 45 appartements et maisons de ville destinés à des familles et à des personnes aînées à revenus modestes, organisés autour d'espaces collectifs centraux.



Mythes et réalités autour de la location en cohabitat

Certaines perceptions inexactes entourent encore le cohabitat locatif :

- Les locataires seraient moins stables que les propriétaires et occuperaient les logements de manière plus temporaire.
- Les propriétaires prendraient mieux soin des logements et des espaces collectifs.
- Les locataires seraient moins impliqué·es dans la gouvernance.
- La présence de logements locatifs serait perçue comme pouvant affecter négativement la valorisation des unités en propriété dans les projets hybrides.

Les observations empiriques montrent toutefois que, dans les projets de cohabitat bien structurés, les comportements des locataires et des propriétaires sont largement indiscernables. Leur niveau d'implication dans le développement, la gestion et la vie collective est comparable.

Le cohabitat fondé sur des droits d'usage (formes non propriétaires et non marchandes)

Dans les modèles de cohabitat fondés sur des droits d'usage, les cohabitant·es ne sont ni propriétaires de leur logement au sens classique, ni locataires dans une logique de marché. Leur droit d'occuper un logement repose plutôt sur un droit d'usage à long terme, généralement lié à l'adhésion à une structure collective, à un cadre réglementaire spécifique ou à une gestion foncière dissociée.

Ces modèles se caractérisent par une dissociation entre la valeur du foncier et l'usage résidentiel, ce qui permet de limiter fortement la spéculation et de préserver l'accessibilité dans le temps. L'occupation est sécurisée, mais les possibilités de revente ou de captation de plus-value sont encadrées, voire inexistantes.

Certaines approches, parfois récentes ou développées dans des contextes internationaux variés, ne sont pas toutes entièrement éprouvées ni directement transposables dans le cadre juridique canadien et québécois.

Ces modèles se manifestent sous différentes formes, notamment :

Fiducies foncières communautaires (Community Land Trusts – CLT)

- Les fiducies foncières communautaires sont des organismes à but non lucratif qui détiennent collectivement et de manière permanente le terrain, dans l'intérêt de la communauté.
- Les ménages peuvent être propriétaires ou locataires des bâtiments, tandis que le sol est soustrait au marché spéculatif et géré par la fiducie. Ce modèle assure une abordabilité durable, stabilise les prix et protège le projet à long terme.

Baux emphytéotiques à long terme

- Le bail emphytéotique est un contrat par lequel un·e propriétaire loue un terrain ou un bâtiment à très longue durée à un ménage ou à un collectif, généralement entre 25 et 99 ans. L'emphytéote peut y construire, transformer, hypothéquer et occuper l'immeuble ou le logement comme s'il en était propriétaire, sans détenir le terrain.
- Ces baux peuvent être accordés par des acteur·ices public·ques, souvent à faible coût, ou par des entités privées moyennant une redevance annuelle prédéterminée. Ce mécanisme permet de réduire le coût d'accès au logement, de dissocier la valeur du sol de celle du bâti et de sécuriser des projets collectifs sur le long terme, tout en maintenant un contrôle public ou collectif sur le foncier.

Droits d'usufruit à long terme

- Le droit d'usufruit est un outil juridique qui permet à un ménage ou à un collectif d'occuper et d'utiliser un logement pour une période prolongée, sans en être propriétaire. L'usufruitier·ère peut habiter le logement, en tirer les bénéfices d'usage et, selon les modalités prévues, céder ou vendre son droit, sans détenir le bien.
- Ce mécanisme offre une sécurité résidentielle durable à moindre coût et est souvent utilisé dans des projets où la priorité est donnée à l'usage, à la stabilité à long terme et à la limitation de la spéculation, plutôt qu'à la valorisation financière du foncier.

Coopérative locative avec parts sociales

- Dans ce modèle, les cohabitant·es sont membres d'une coopérative et détiennent des parts sociales ou privilégiées représentant le capital de l'organisme. Leur responsabilité financière est limitée à leur apport, protégeant ainsi leur patrimoine personnel, contrairement à une société classique. La valeur de ces parts peut parfois être comparable à une mise de fonds et contribuer au financement du projet. La coopérative demeure propriétaire de l'immeuble, tandis que les membres bénéficient d'un droit d'usage plutôt que d'un titre de propriété individuel.
- Lorsqu'un·e membre quitte, aucune revente du logement n'a lieu : la personne suivante reprend simplement les parts sociales, avec ou sans intérêts selon les règles de la coopérative. Cette formule favorise la stabilité résidentielle, la gestion démocratique et l'abordabilité, tout en impliquant directement les membres dans la gouvernance et la pérennité du projet.

Dans le contexte du cohabitat, ces modèles sont particulièrement cohérents avec les principes de gestion collective, de non-spéculation et d'ancrage à long terme des communautés. Ils demeurent toutefois moins répandus, en raison de leur complexité juridique, de leur faible reconnaissance institutionnelle dans certains contextes et des défis liés à leur financement. Lorsqu'ils sont bien maîtrisés, ils offrent néanmoins un cadre très robuste pour des projets de cohabitat à vocation durable et inclusive.

Les modèles hybrides de tenure et d'occupation

De nombreux projets de cohabitat adoptent des modèles hybrides, combinant plusieurs logiques d'occupation au sein d'un même projet. Il est important de souligner que l'hybridation ne constitue pas un mode de tenure en soi, mais bien une configuration de projet, résultant de choix juridiques, financiers et sociaux.

On retrouve notamment des projets combinant :

- **Unités en propriété (achat) et en location**, qu'elles soient réparties entre différentes phases d'un même projet ou intégrées au sein d'un même immeuble ;
- **Propriété individuelle et droits d'usage**, lorsque le terrain est détenu par une fiducie foncière communautaire et que les bâtiments relèvent d'un régime de copropriété ;
- **Des formes d'accession progressive à la propriété**, telles que la location avec option d'achat.

Avantages

- Une réponse plus fine aux réalités locales et aux objectifs du groupe ;
- Une meilleure adaptation aux capacités financières variées des ménages ;
- Une plus grande mixité sociale ;
- Une résilience accrue face aux aléas économiques et immobiliers.

Limites

Ces montages exigent une ingénierie juridique et financière plus complexe, ainsi qu'une attention particulière à la gouvernance, afin d'assurer un équilibre entre les différents statuts d'occupation et de préserver la cohérence du projet collectif dans le temps.

À retenir

Le choix du mode de tenure n'est pas neutre. Il influence directement l'accessibilité, la stabilité résidentielle, la gouvernance et la capacité d'un projet de cohabitat à rester fidèle à ses intentions dans le temps. Aucun modèle n'est intrinsèquement supérieur à un autre : c'est la combinaison des objectifs du groupe, du contexte local et des mécanismes mis en place qui détermine la pertinence de chaque approche.

Un Village à Lachine | Montréal, Canada

Le cohabitat Un Village à Lachine, par Village Urbain, réunit des cohabitant·es propriétaires et locataires au sein d'un même projet de 58 unités (16 en copropriété, 42 locatives). Ce mélange de modes de tenure permet notamment de favoriser une certaine mixité sociale au sein du groupe de cohabitant·es. Il est aussi intéressant de noter que le cohabitat offre un cadre flexible qui permet l'utilisation de montages juridiques et financiers innovants pour réaliser les projets. Dans ce cas précis, la mixité dans les modes de tenures a permis de s'adapter à la réalité d'un marché immobilier peu favorable aux ventes de condos neufs lors du lancement du projet.



L'insertion territoriale

Le cohabitat peut s'implanter dans des contextes urbains, périurbains ou ruraux. Ces contextes influencent fortement la forme des projets, leur échelle, leurs usages, leur relation au voisinage ainsi que les modes de déplacement et d'accès aux services. Aucun de ces contextes n'est intrinsèquement plus « cohérent » avec le cohabitat ; chacun implique des opportunités et des contraintes spécifiques.

Cohabitat urbain

Le cohabitat urbain s'implante dans des tissus denses et déjà construits, au cœur ou en continuité des quartiers existants, et s'inscrit dans les dynamiques fonctionnelles, sociales et réglementaires de la ville.

Morphologie et densité

Le cohabitat urbain s'inscrit généralement dans des milieux denses où le foncier est rare et fortement réglementé. Il prend souvent la forme d'immeubles compacts, intégrés au tissu existant, parfois issus de projets de densification, de reconversion ou d'implantation sur des sites contraints.

Relation au voisinage et au territoire

La proximité immédiate du voisinage favorise une forte interaction avec le quartier. Les projets urbains sont souvent appelés à s'ouvrir sur leur environnement par des rez-de-chaussée actifs, des équipements partagés ou des usages accessibles au public, renforçant leur acceptabilité sociale et leur ancrage local.

Usages et espaces collectifs

Les espaces collectifs y sont généralement plus concentrés et intensément utilisés, en complément d'une offre importante de services et d'équipements urbains déjà présents. Ils jouent un rôle clé pour soutenir la vie collective dans un contexte spatial contraint.

Mobilité et accès aux services

La proximité des transports collectifs, des commerces et des services permet de réduire la dépendance à l'automobile et de favoriser les déplacements actifs. Le cohabitat urbain s'inscrit ainsi souvent dans des logiques de mobilité durable.

Enjeux et points de vigilance

Les principaux défis résident dans le coût élevé du foncier, la complexité réglementaire et la nécessité d'un dialogue soutenu avec les municipalités et le voisinage afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet.

Cohabitat périurbain

Le cohabitat périurbain se développe dans des territoires intermédiaires, à l'interface entre la ville et les espaces moins denses, souvent désignés comme des banlieues, où coexistent logiques urbaines et rurales.

Morphologie et densité

Il bénéficie généralement d'une plus grande disponibilité foncière, permettant des formes bâties plus ouvertes, des volumes étalés et des espaces extérieurs plus généreux.

Relation au voisinage et au territoire

Ces projets entretiennent souvent un rapport intermédiaire avec leur environnement : proches de certains services urbains, mais moins intégrés aux dynamiques de quartier. Les espaces collectifs jouent alors un rôle structurant pour créer des lieux de sociabilité.

Usages et espaces collectifs

Les espaces collectifs prennent souvent une importance particulière en raison de l'éloignement relatif des lieux publics et commerciaux. Ils jouent un rôle structurant dans la vie collective, en soutenant la sociabilité, l'organisation collective et la mutualisation des ressources.

Mobilité et accès aux services

La mobilité constitue un enjeu central. Sans une planification attentive des transports collectifs, du covoiturage ou de la proximité des services, le risque de dépendance à l'automobile demeure élevé.

Enjeux et points de vigilance

Le principal défi réside dans l'équilibre entre qualité de vie, accessibilité et intégration territoriale, afin d'éviter l'isolement fonctionnel ou social du projet.

Cohabitat rural

Le cohabitat rural s'implante dans des territoires moins densément peuplés, souvent marqués par une forte relation au paysage, à l'agriculture et aux caractéristiques biophysiques locales. Ces projets disposent généralement d'un accès plus important au foncier et aux espaces naturels, mais doivent aussi composer avec des défis particuliers liés à l'éloignement des services, aux infrastructures, à la mobilité et au développement territorial.

En milieu rural, le cohabitat peut également jouer un rôle important dans le maintien des populations, l'accueil de nouvelles familles, le vieillissement dans sa communauté d'appartenance et la vitalité des villages. Il devient alors non seulement un projet d'habitation collective, mais également un outil de développement territorial et social.

Morphologie et densité

Les projets y sont souvent composés de maisons isolées, jumelées ou en rangée avec une implantation plus aérée qu'en contexte urbain, offrant une relation directe au paysage et aux espaces agricoles. Ils sont néanmoins généralement organisés en noyaux habités, à la manière de petits villages, ce qui permet de maintenir une densité relative, favorisant les interactions sociales, l'efficacité énergétique et l'optimisation des infrastructures, tout en contribuant à une meilleure abordabilité financière.

L'aménagement dépend du terrain qui accueillera le projet de cohabitat et des règlements reliés d'urbanisme. Au Québec, par exemple, ce sont les Schémas d'aménagement des différentes municipalités régionales de comté (MRC) qui déterminent ces règles.

Relation au voisinage et au territoire

La relation au territoire est généralement très forte, marquée par des liens étroits avec les communautés locales, l'agriculture, l'environnement et les activités économiques de proximité.

Usages et espaces collectifs

Les espaces collectifs occupent une place centrale dans la vie quotidienne. Ils soutiennent l'autonomie du groupe, la mutualisation des ressources et parfois des activités productives ou économiques.

Mobilité et accès aux services

L'éloignement des services, de l'emploi et des infrastructures impose une réflexion approfondie sur l'accessibilité, les déplacements et la capacité du projet à demeurer attractif et viable pour des profils de cohabitant·es variés dans le temps.

Enjeux et points de vigilance

Les risques d'isolement, de dépendance à la voiture et de difficulté de renouvellement des cohabitant·es doivent être anticipés. L'inscription dans un écosystème territorial existant est déterminante pour la pérennité du projet.

Groundswell Cohousing | Yarrow Ecovillage, Canada

Implanté en milieu rural dans la vallée du Fraser, Groundswell Cohousing a été construit sur une ancienne ferme laitière laissée inactive depuis les années 1980, située le long d'un axe routier principal, longtemps dévitalisé dans un contexte d'étalement. Le projet a transformé un site sous-utilisé en une communauté compacte, où les habitations sont regroupées afin de préserver les terres agricoles et le paysage environnant.

Cette approche permet non seulement de limiter l'empreinte résidentielle, mais aussi de recréer une forme de centralité rurale. En réinvestissant un site stratégique à proximité du noyau villageois, le projet contribue à revitaliser le cœur du village de Yarrow, en réintroduisant de l'activité, des habitant·es et une dynamique communautaire.

Au cœur du projet, la maison commune structure la vie collective et regroupe plusieurs espaces partagés, dont une salle de jeux, un atelier créatif, une salle de musique, une chambre d'invité·es, une cuisine et salle à manger, des installations de buanderie ainsi qu'un espace BBQ extérieur.



Les échelles de projets

Les projets de cohabitat existent à des tailles très variées. Chaque échelle implique des choix distincts en matière d'architecture, de gouvernance, de budget et de niveau d'engagement. Les praticien·nes tracent toutefois les seuils différemment selon les contextes ; ceux présentés ici correspondent à notre propre cadre d'analyse.

Petite échelle (6 à 14 logements)

Des projets intimistes, parfois proches de la « grande maison partagée ». En dessous de six unités, on parle souvent davantage de cohabitation que de cohabitat au sens structuré.

Avantages

- **Relations de proximité renforcées :** atmosphère familiale où les cohabitant·es se connaissent très bien et entretiennent des liens étroits au quotidien.
- **Processus décisionnels simplifiés :** des échanges plus directs et des mécanismes de décision plus légers, permettant une plus grande réactivité et souplesse dans la gestion collective.
- **Sentiment d'appartenance accru :** une implication plus forte des cohabitant·es, qui se sentent directement responsables du bon fonctionnement et de la qualité de vie du groupe.

Défis

- **Fragilité organisationnelle :** avec peu de cohabitant·es, la moindre absence ou baisse d'engagement a un impact important sur le collectif.
- **Charge et intensité relationnelle élevées :** la proximité constante peut amplifier les tensions et demande une forte capacité de communication et de régulation.
- **Moins d'économies d'échelle :** les coûts par unité sont plus élevés et les ressources collectives (espaces, équipements, services) plus limitées.



À retenir

Plus c'est petit, plus la communauté dépend de la présence active de chacun·e.

Capitol Hill Urban Cohousing | Seattle, États-Unis

Un projet de petite échelle composé de neuf logements, intégrant une cour intérieure, un jardin sur le toit et une grande cuisine-salle à manger commune. Il accueille environ 21 personnes (dont 17 adultes et 11 enfants en 2020), démontrant comment une échelle réduite peut néanmoins soutenir une vie collective riche et dynamique.

Le jardin sur le toit produit fruits, légumes et herbes utilisés à la fois par la communauté et par un restaurant voisin, dans le cadre de son menu saisonnier. Une partie de cette production est vendue ou mise à disposition du restaurant afin de contribuer aux coûts d'opération et de soutenir l'écosystème alimentaire local.



Échelle moyenne « classique » (15 à 35 logements)

Cette échelle, largement dominante dans l'histoire du cohabitat, est souvent considérée comme un optimum fonctionnel, notamment pour les projets portés uniquement par des cohabitant·es.

Avantages

- **Équilibre entre intimité et vie collective :** une taille qui permet de préserver des espaces personnels tout en favorisant une vie collective riche et active.
- **Diversité des profils :** une masse critique suffisante pour accueillir une variété d'âges, de modes de vie et de compétences, renforçant la vitalité du groupe.
- **Stabilité du collectif :** une meilleure capacité à absorber les variations de participation et à maintenir une continuité dans le temps.

Défis

- **Moins de flexibilité spatiale :** les choix architecturaux sont davantage contraints par l'échelle du projet et la nécessité de répondre à des usages multiples.
- **Gouvernance plus complexe :** la prise de décision demande des mécanismes plus structurés pour assurer clarté et efficacité.
- **Complexité relationnelle accrue :** la diversité des profils et des attentes peut générer davantage de malentendus ou de tensions si les espaces de dialogue ne sont pas bien structurés.



À retenir

C'est le format le plus éprouvé, bénéficiant d'un large recul d'expérience et d'un ensemble de pratiques largement documentées. Sættedammen constitue un exemple emblématique de cette échelle.

Seuil critique autour de 35 logements

Plusieurs praticien·nes estiment qu'au-delà d'environ **35 ménages (ou 50 adultes)**, la dynamique collective en cohabitat devient plus difficile à maintenir sans transformation du modèle. À cette échelle, les mécanismes informels de gouvernance, la connaissance mutuelle entre cohabitant·es et le sentiment d'appartenance tendent à s'affaiblir, au risque d'éloigner le projet des principes fondateurs du cohabitat.

Vejgaard Bymidte | Aalborg, Danemark

De nombreux praticien·nes danois considèrent ainsi qu'un projet de cohabitat ne devrait pas dépasser 35 ménages. À titre d'exemple, la communauté de Vejgaard Bymidte, initialement composée d'environ 40 logements, a rencontré des difficultés à maintenir une dynamique collective à cette échelle. Elle a finalement choisi de vendre une partie des unités sous forme de copropriétés classiques afin de réduire sa taille et de retrouver un fonctionnement collectif plus cohérent.

Néanmoins, de nombreux projets de cohabitat de plus de 35 logements démontrent qu'il est possible de réussir à grande échelle. À partir de 50 logements et plus, on observe toutefois une professionnalisation accrue des collectifs. Des personnes salariées sont souvent mobilisées pour soutenir la participation et la vie collective : prise en charge des tâches moins attractives, coordination, animation des processus collectifs, ainsi que médiation et gestion des conflits.

Cette structuration permet aux cohabitant·es de rester aux commandes du projet, tout en concentrant leur énergie sur les activités à forte valeur ajoutée qui nourrissent réellement la communauté. En l'absence de ce type de soutien, les projets de cette envergure risquent rapidement de se fragiliser, la charge organisationnelle pouvant dépasser les capacités d'une gouvernance entièrement bénévole et compromettre la dynamique collective.

Nouvelles réalités

Aujourd'hui, la question de l'échelle ne relève plus uniquement d'un choix collectif ou théorique, mais aussi d'une réalité économique et urbaine. Dans un contexte de hausse des coûts de construction, du foncier et du financement, les projets de petite taille deviennent de plus en plus difficiles à réaliser.

À l'inverse, les projets de plus grande envergure bénéficient d'économies d'échelle qui permettent de mutualiser les coûts, de rendre les logements plus abordables et de soutenir des équipements collectifs de meilleure qualité. Par ailleurs, les villes exigent de plus en plus une densification accrue afin d'optimiser l'utilisation du sol et des infrastructures existantes.

Dans ce contexte, le cohabitat ne peut plus se limiter aux projets de petite ou moyenne échelle. Des initiatives de plus grande taille deviennent nécessaires pour répondre aux enjeux actuels, à condition de repenser les formes de gouvernance, d'organisation spatiale et de gestion afin de préserver les valeurs fondamentales qui définissent le cohabitat.

Conclusion

Le cohabitat ne disparaît pas avec l'échelle :
il se transforme.

Grande échelle (36 à 59 logements)

Des projets qui atteignent une maturité collective, offrant un équilibre entre diversité, vitalité sociale et capacité d'organisation. L'émergence de sous-groupes qui se forment naturellement autour d'intérêts communs permet de multiplier les liens et les initiatives, tout en préservant le sentiment d'appartenance.

Avantages

- **Dynamique collective soutenue :** une taille qui permet de maintenir une vie collective active et continue, avec une diversité d'initiatives portées par les cohabitant·es.
- **Structuration des rôles et de l'implication :** une meilleure répartition des responsabilités, permettant à chacun·e de s'engager selon ses capacités et ses intérêts.
- **Économies d'échelle :** une capacité accrue à mutualiser les espaces et les équipements, enrichissant la qualité, la taille et la diversité des espaces collectifs.

Défis

- **Maintien du sentiment d'appartenance :** la taille du groupe nécessite de structurer les relations pour éviter une dilution des liens.
- **Gouvernance plus formalisée :** des mécanismes clairs sont nécessaires pour assurer coordination, transparence et participation.
- **Exigences accrues en matière de développement :** ces projets impliquent des montages financiers plus complexes et doivent habituellement être portés par des promoteurs de cohabitat expérimentés, capables de gérer les risques, les coûts et la complexité accrue.

À retenir

L'équilibre repose sur la structuration du collectif, notamment par la création de sous-groupes et de mécanismes de coordination adaptés.

Très grande échelle (60 logements et plus)

Des projets de grande envergure, souvent assimilables à de véritables micro-quartiers, qui dépassent le cadre résidentiel pour devenir des milieux de vie complets. Ils incarnent une nouvelle génération de cohabitat, capable d'articuler habitat, services et activités à une échelle élargie.

Lorsque l'échelle devient très grande, ces projets sont souvent organisés en sous-cohabitats distincts, chacun disposant de ses propres espaces collectifs, tout en étant regroupés au sein d'un même ensemble bâti. Ces entités fonctionnent de manière autonome au quotidien, tout en permettant des interactions et des échanges à une échelle plus large.

Avantages

- **Impact structurant sur le territoire :** capacité renforcée à intégrer des fonctions commerciales et culturelles, à développer des usages mixtes et à influencer positivement la vitalité du quartier.
- **Diversité des usages et des profils :** une plus grande variété de typologies, de modes de vie et d'activités enrichissant le milieu de vie.
- **Capacités accrues et économies d'échelle :** une meilleure maîtrise des coûts, combinée à des ressources plus importantes, permettant de soutenir plus de services, d'équipements et des modèles abordables.

Défis

- **Transformation de l'engagement collectif :** les niveaux d'implication varient davantage, nécessitant d'organiser différentes formes de participation.
- **Professionnalisation partielle :** recours à des ressources salariées pour soutenir la gouvernance, la coordination et la vie collective.
- **Préservation des principes du cohabitat :** nécessité de maintenir l'intention collective et le sentiment d'appartenance malgré l'augmentation d'échelle.

À retenir

À cette échelle, le cohabitat ne disparaît pas, mais change de nature. Il repose sur une hybridation entre gouvernance citoyenne et structures professionnelles.

Écoquartier Jonction | Genève, Suisse

Le projet Écojonction, développé par la coopérative CODHA, illustre cette évolution vers un cohabitat de grande échelle structuré, regroupant 115 logements de typologies variées. Il intègre de nombreux espaces collectifs, salles partagées, ateliers, chambres d'ami·es, potager sur toiture.

Au sein de cet ensemble, certain·es cohabitant·es occupent des rôles salariés dédiés à la vie collective, à l'animation communautaire et à la coordination des activités. Le projet comprend également un concierge sociale résident, chargé à la fois de l'entretien courant et de petites interventions techniques, tout en agissant comme personne-ressource en cas d'urgence ou de situations sociales particulières.

Cette organisation permet de maintenir un haut niveau de participation, les cohabitant·es demeurant impliqué·es dans les processus décisionnels et les orientations du projet, tout en soutenant les dynamiques relationnelles. Elle offre également une gestion plus « clés en main » de certains aspects, notamment l'entretien du bâtiment, auquel les habitant·es contribuent, mais de manière moins directe que dans des projets de plus petite taille.

En raison de son ampleur, la vie collective s'y organise largement autour de cercles et de groupes fondés sur des intérêts partagés (musique, jardinage, bricolage, etc.), des sensibilités et des affinités de personnalités, davantage que dans des projets de plus petite taille, tout en conservant des temps forts communs, tels que les repas collectifs et diverses activités partagées.



Le cohabitat comme forme de quartier

Le cohabitat ne se limite pas toujours à un seul bâtiment ou à un seul terrain. Certains projets prennent une ampleur plus large et forment de véritables quartiers, où plusieurs cohabitats indépendants s'articulent en réseau de voisinage, permettant une mutualisation accrue des espaces, des services et des valeurs communes.

Ces ensembles permettent de repenser le voisinage comme un réseau de collectifs, favorisant des interactions élargies et une mutualisation des ressources à l'échelle du quartier. Ils rendent possibles des usages partagés tels que le stationnement, l'autopartage, les espaces verts, ainsi que la planification de fonctions commerciales, communautaires ou culturelles souhaitées par les cohabitant·es et les voisin·es.

Dans ces configurations, chaque cohabitat conserve sa propre identité et sa dynamique interne, tout en s'inscrivant dans un maillage de bâtiments et de groupes interconnectés, où se développent des collaborations, des services partagés et une vie de quartier élargie.



Projet Mehr als Wohnen

Mehr als Wohnen | Zurich, Suisse

Le projet Mehr als Wohnen (« Plus que de l'habitat ») illustre cette approche à l'échelle d'un quartier. Regroupant plusieurs coopératives d'habitation, il constitue un véritable écosystème de cohabitats articulés autour d'espaces publics, de places, de commerces, d'équipements communautaires et d'infrastructures partagées.

L'ensemble comprend plus de 370 logements répartis dans 13 bâtiments, accueillant environ 1 300 habitant·es, ce qui en fait l'un des projets de quartier de cohabitat les plus ambitieux

Chaque immeuble développe sa propre communauté et ses modes de gouvernance, tout en participant à une organisation collective à l'échelle du site. Cette structure en réseau favorise la mutualisation des services, la diversité des usages et l'émergence d'une vie de quartier fondée sur la coopération, la mixité et l'implication des habitant·es. Le quartier compte ainsi plus de 50 groupes d'intérêt (langues, méditation, jardinage, musique, activités artisanales, etc.), reflétant la richesse des initiatives issues des cohabitant·es à l'échelle du quartier.

Le projet intègre également un espace muséal et d'exposition ouvert au public, mutualisé par l'ensemble des cohabitats, dédié à la présentation de l'histoire du quartier, de ses valeurs, de ses espaces collectifs et de son fonctionnement coopératif, renforçant ainsi le dialogue avec le voisinage et la transmission de sa culture collective.

À l'échelle des infrastructures, Mehr als Wohnen a mis en place un pôle de mobilité mutualisé entre les différents immeubles, incluant des vélos cargo et des vélos électriques partagés, ainsi que plus de 2 000 places de stationnement pour vélos. De même, la mutualisation partielle de l'entretien des bâtiments et de l'intervention de professionnel·les (maintenance, gestion, animation) permet de réduire les coûts et d'améliorer la qualité des services, illustrant les bénéfices concrets des économies d'échelle dans un quartier de cohabitat.

Quelle échelle pour quel type de personne ?

Le choix de l'échelle d'un projet de cohabitat influence profondément l'expérience quotidienne des cohabitant·es. Il détermine le degré d'implication attendu, l'intensité des relations sociales, le niveau de vie privée, ainsi que la manière dont les responsabilités sont réparties.

S'il est bien structuré, il n'existe pas d'échelle « idéale » : chaque format correspond à des profils, des attentes et des modes de vie différents, et dépend avant tout de la manière dont chacun·e souhaite vivre en communauté.

	Petite échelle (6 à 14 logements) *Communauté intime et fortement impliquée*	**Échelle intermédiaire (15 à 35 logements)** *Équilibre entre vie collective et autonomie*	**Grande échelle (36 à 59 logements)** *Collectif structuré et diversifié*	**Très grande échelle (60 logements et +)** *Milieu de vie complexe et hybride, proche du micro-quartier*
Relations sociales	Très proches, basées sur l'interconnaissance et la confiance	Riches et diversifiées, avec une bonne connaissance mutuelle	Multiples et différenciées, souvent organisées en sous-groupes	Plus diffuses, structurées autour de réseaux, d'intérêts ou d'activités
Implication	Élevée, la majorité des tâches est assurée directement par les cohabitant·es	Partagée, avec une répartition plus souple des responsabilités	Modulable, avec différents niveaux d'engagement selon les profils	Différenciée, combinant implication citoyenne et contributions plus ponctuelles
Gouvernance	Informelle ou semi-formalisée, reposant sur l'engagement individuel	Structurée, avec comités et mécanismes de coordination	Formelle, avec des rôles définis et des processus établis	Hybride, combinant gouvernance citoyenne et structures professionnelles
Vie privée	Plus limitée, en raison de la proximité sociale et spatiale	Équilibrée, entre intimité et engagement collectif	Plus flexible, permettant de moduler son niveau d'engagement	Plus importante, avec une plus grande autonomie individuelle

Formes de production du bâti

Construction neuve

La majorité des projets de cohabitat sont réalisés en construction neuve, conçus dès le départ pour répondre aux principes du modèle. Ils s'implantent parfois sur des sites déjà urbanisés à reconvertir (brownfield sites), anciennes maisons, terrains industriels, ferroviaires ou commerciaux à transformer et à densifier, ou sur des terrains vierges (greenfield sites) situés en périphérie ou en zone d'expansion urbaine.

Avantages

- Intégration dès le départ les principes du cohabitat (organisation spatiale, gouvernance, usages partagés) ;
- Conception d'espaces collectifs adaptés, bien situés et proportionnés ;
- Optimisation de la performance énergétique et de la durabilité du bâtiment.

Défis

- Coûts élevés liés au foncier, à la construction et au financement ;
- Délais de réalisation longs, de la planification à la livraison ;
- Risques réglementaires et financiers importants, notamment en matière de zonage, d'autorisations, de viabilisation des terrains et de fluctuations des coûts.

Requalification de l'existant

De nombreux projets de cohabitat choisissent de réhabiliter ou de reconvertir des bâtiments existants, qu'il s'agisse d'anciens immeubles industriels ou commerciaux, ou de bâtiments institutionnels tels que des écoles ou des édifices religieux, souvent conçus à l'origine pour des usages collectifs. Ces interventions peuvent inclure des ajouts ou des extensions contemporaines afin d'adapter les espaces aux nouveaux usages.

Cette approche permet de donner de nouveaux usages à des actifs sous-utilisés qui marquent souvent le paysage de nos communautés.

Avantages

- Coûts d'acquisition parfois plus accessibles que dans le cas d'un projet neuf ;
- Impact environnemental réduit, grâce à la réutilisation des structures existantes ;
- Intégration urbaine facilitée, les bâtiments étant déjà inscrits dans le tissu de la ville ;
- Valorisation du patrimoine, tant architectural que symbolique.

Défis

- Contraintes techniques imprévues, liées à l'état du bâtiment ou à sa configuration ;
- Mise aux normes complexe (sécurité, accessibilité, performance énergétique) ;
- Adaptation parfois difficile aux usages collectifs, notamment pour les espaces collectifs.



À retenir

Cette approche exige une forte capacité d'adaptation ainsi qu'un accompagnement technique rigoureux de professionnel·les. Contrairement à une idée reçue, la transformation de l'existant est souvent aussi coûteuse qu'une construction neuve, en raison des travaux de mise à niveau, des imprévus et des exigences réglementaires.

Swan's Market Cohousing | Oakland, États-Unis

Le projet de Swan's Market Cohousing, à Oakland, constitue un exemple marquant de requalification d'un bâtiment existant en cohabitat. Ancien marché public construit en 1917 et laissé vacant pendant plusieurs années, le bâtiment a été transformé à la fin des années 1990 en un ensemble mixte combinant logements, commerces et espaces communautaires. Une grande partie de la structure d'origine a été conservée, permettant de préserver l'identité patrimoniale tout en limitant l'impact environnemental du projet.

Le cohabitat s'intègre aux étages supérieurs, au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial, organisé autour d'une cour intérieure partagée.

Ce projet démontre que le cohabitat peut s'inscrire de manière pertinente dans une logique de requalification du cadre bâti existant, en valorisant les qualités architecturales et historiques d'un bâtiment patrimonial. Il met toutefois en évidence certaines limites, notamment la complexité technique, financière et juridique, ainsi que la moindre flexibilité par rapport à une construction neuve. Malgré cela, Swan's Market confirme la capacité du bâti existant à accueillir un projet de cohabitat tout en conservant son caractère.



Production hybride du bâti

De nombreux projets de cohabitat ne relèvent ni exclusivement de la construction neuve ni uniquement de la transformation de l'existant. Ils adoptent plutôt des approches hybrides, combinant la réhabilitation de bâtiments existants à des ajouts, extensions ou constructions neuves.

Ces configurations permettent d'adapter le site aux usages collectifs du cohabitat tout en valorisant l'existant, de composer avec les contraintes foncières et réglementaires, et d'assurer une meilleure intégration territoriale du projet.

PISTES DE RÉFLEXION

Les dimensions de votre cohabitat

1. Préférez-vous une petite communauté intime ou un projet plus grand et structuré ?
   - Quelle taille permettrait selon vous le meilleur équilibre ?
   - Quelle échelle correspond à votre capacité d'engagement dans la vie collective ?
2. Dans quel type de milieu souhaitez-vous vivre (urbain, périurbain, rural) ?
   - Quelle importance accordez-vous à la proximité des services ?
   - Êtes-vous prêt·e à réduire votre dépendance à la voiture ?
3. Préférez-vous construire du neuf ou transformer un bâtiment existant ?
   - Êtes-vous prêt·e à gérer l'incertitude technique d'un projet existant ?
   - Quelle durée de projet êtes-vous prêt·e à accepter ?



Partie 2

Développer un projet de cohabitat



9. Un parcours non linéaire

Développer un projet de cohabitat est un processus complexe qui mobilise une grande diversité de personnes, de compétences et de décisions. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, il ne s'agit pas d'une succession d'étapes à suivre une à une, mais d'un processus évolutif où plusieurs dimensions avancent en parallèle et s'influencent mutuellement.

Certaines décisions doivent être prises à des moments précis, tandis que d'autres, comme la gouvernance, le financement ou la mobilisation du groupe, évoluent continuellement tout au long du développement. Les différentes dimensions du projet progressent rarement au même rythme et il est fréquent qu'une décision amène le groupe à revisiter un choix effectué quelques mois plus tôt à la lumière de nouvelles informations ou de nouvelles contraintes.

Chaque projet naît différemment

Un projet de cohabitat peut prendre différentes trajectoires, par exemple :

- **Un groupe → un site**
  Un groupe de cohabitant·es se forme d'abord, puis recherche un terrain ou un bâtiment.
- **Un site → un groupe**
  Un terrain, un bâtiment existant ou une opportunité est identifié, puis un groupe de cohabitats se constitue autour de cette occasion.
- **Un partenaire → un projet**
  Une municipalité, un organisme, un promoteur ou un·e autre partenaire initie une démarche. Le groupe de cohabitant·es et/ou le site se concrétisent par la suite.

Il n'existe donc pas de point de départ unique. L'important est que la vision du collectif, le potentiel du site, les ressources disponibles et les contraintes du projet convergent progressivement vers un projet cohérent.



Développer, c'est réduire les incertitudes

Au fil du développement, le projet devient progressivement plus précis. Les hypothèses sont validées, les risques sont mieux compris et les décisions deviennent de plus en plus engageantes. Cette progression permet de limiter les retours en arrière coûteux et de construire un projet de plus en plus solide.

Il n'existe donc pas de recette universelle. Cette deuxième partie ne propose pas une marche à suivre unique, mais plutôt des repères pour mieux comprendre le développement d'un cohabitat et prendre des décisions éclairées.

Pour simplifier cette complexité, nous proposons de considérer un projet selon trois perspectives complémentaires.

Trois façons de comprendre le développement d'un cohabitat

1. **Les acteurs·ices du développement (QUI participe au projet ?)**
   Cette première perspective présente les personnes, les organisations et les professionnel·les qui contribuent au développement d'un projet de cohabitat. Leur rôle évolue au fil du temps et varie selon la nature du projet.
2. **Les volets de développement (Sur QUOI faut-il travailler ?)**
   Cette deuxième perspective présente les grands domaines de travail qui traversent le développement d'un cohabitat : gouvernance, tissu social, montage juridique, financement, conception architecturale, développement immobilier, etc. Ces volets progressent souvent en parallèle et demeurent interreliés tout au long du projet.
3. **Les grandes phases du développement (QUAND ces travaux se réalisent-ils ?)**
   Enfin, cette troisième perspective présente les grandes étapes qui structurent le parcours d'un projet, de l'émergence de l'idée jusqu'à l'emménagement. Ces phases permettent principalement de situer les principales décisions dans le temps, sans pour autant représenter un processus parfaitement linéaire.

Les trois approches de développement

Tous les projets de cohabitat ne se développent pas de la même manière. La répartition des responsabilités entre le groupe et les professionnel·les peut varier considérablement selon les objectifs, les compétences disponibles, les ressources financières et le niveau de risque, tel que financier ou réputationnel, que le groupe souhaite assumer.

On distingue généralement trois approches :

1. **Développement porté par le groupe**
   Le groupe assume lui-même la majorité des responsabilités liées au développement. Cette approche offre une grande autonomie, mais exige une forte mobilisation, des compétences variées et un engagement soutenu pendant plusieurs années.
2. **Développement partagé**
   Le groupe travaille en collaboration avec des professionnel·les qui prennent en charge certaines dimensions du projet. Les responsabilités sont réparties selon les expertises de chacun·e.
3. **Développement porté par des professionnel·les**
   Une organisation ou un développeur prend en charge la majorité du développement, tandis que le groupe demeure impliqué dans les décisions structurantes et la définition des orientations du projet.

Ces approches ne sont pas mutuellement exclusives. Un même projet peut évoluer d'un modèle à l'autre au fil de son développement. L'important n'est pas de choisir une approche idéale, mais de trouver un équilibre entre l'autonomie souhaitée, les compétences disponibles, les ressources financières et la capacité du groupe à porter le projet.

PISTES DE RÉFLEXION

Avant de s'engager

Développer un cohabitat demande généralement plusieurs années avant l'emménagement. Cette période nécessite du temps, de l'énergie, des ressources financières et une capacité à prendre des décisions collectives dans un contexte où plusieurs éléments demeurent encore incertains.

Avant de s'engager, il peut être utile de se poser quelques questions.

Mon engagement

1. Suis-je prêt·e à m'engager pendant plusieurs années avant d'emménager ?
2. Ai-je l'énergie et la disponibilité nécessaires pour participer au développement d'un projet ?
3. Est-ce le processus de développement qui m'intéresse, ou principalement la vie collective une fois le projet réalisé ?

Mon contexte

1. Existe-t-il des projets de cohabitat dans le territoire où je souhaite vivre ?
2. D'autres formes d'habitat collectif pourraient-elles aussi répondre à mes besoins ?
3. Y a-t-il des places disponibles dans des projets existants ?
4. Des groupes sont-ils actuellement en développement ?
5. Serait-il plus pertinent de rejoindre un groupe déjà engagé dans son processus ?

10. Les acteur·ices du développement

Développer un projet de cohabitat mobilise une grande diversité de personnes, d'organisations et de professionnel·les. Un projet de cohabitat combine des dimensions sociales, organisationnelles, financières, juridiques, techniques et humaines qui nécessitent des expertises complémentaires.

Le développement de projets participatifs demeure toutefois exigeant. Près de 90 %[1] des initiatives n'aboutissent pas. Cette réalité rappelle qu'un projet repose non seulement sur l'engagement du collectif, mais aussi sur sa capacité à mobiliser les bonnes expertises au bon moment. L'accompagnement professionnel ne garantit pas la réussite d'un projet, mais il en augmente considérablement les chances.

Aucune personne ni organisation ne possède à elle seule toutes les compétences requises. La réussite d'un projet repose plutôt sur la collaboration entre des acteur·ices aux rôles complémentaires, dont le niveau d'implication varie selon les besoins, les ressources du groupe, l'approche de développement retenue et la phase du projet.

Les acteur·ices présenté·es dans ce chapitre n'interviennent donc pas tous·tes au même moment. Certain·es accompagnent le projet du début à la fin, tandis que d'autres jouent un rôle ponctuel à une étape précise.

À retenir

La plupart des rôles présentés dans ce chapitre peuvent être assumés par des cohabitant·es, des professionnel·les externes ou selon un modèle hybride. Le choix dépend principalement des compétences du groupe, des ressources disponibles, de la complexité du projet et du niveau de risque que le collectif souhaite assumer.

1 Diana Leafe Christian. 2015. *Vivre autrement. Ecovillages, communautés et cohabitats*

La communauté

Le groupe porteur et les futur·es cohabitant·es

Cœur du projet, le groupe définit la vision, les valeurs, les usages et les priorités. Son engagement, sa capacité à décider collectivement et à traverser les tensions conditionnent fortement l'avancement et la solidité du projet.

Il lui revient également de déterminer quand agir directement, quand déléguer certaines responsabilités et à quel moment s'entourer de professionnel·les ou de partenaires, en fonction des enjeux, des risques et des ressources disponibles. Même dans des projets fortement accompagnés, le groupe demeure le principal gardien du sens, des intentions et des choix structurants du cohabitat.

La composition du groupe et sa capacité à intégrer une diversité de profils, de réalités et de perspectives constituent également un enjeu important. Favoriser des pratiques inclusives, tant dans les modes de participation que dans les processus décisionnels, permet de renforcer la qualité du projet, d'anticiper une plus grande diversité d'usages et de contribuer à un milieu de vie plus équitable et représentatif.

La communauté élargie

Un projet de cohabitat ne se développe pas en vase clos. Il s'inscrit dans un territoire habité par d'autres personnes et organisations qui, sans devenir cohabitant·es, feront partie de son écosystème quotidien. Il peut s'agir des voisin·es immédiat·es, d'organismes communautaires, de groupes citoyens, d'institutions locales ou d'initiatives du quartier ou du village.

Impliquer cette communauté élargie, de manière ponctuelle ou continue, peut renforcer l'ancrage territorial du projet, favoriser son acceptabilité sociale et créer des liens durables. Ces acteur·ices seront souvent amené·es à fréquenter les espaces, à collaborer ou à tisser des relations informelles avec le cohabitat. Penser et cultiver ces relations dès le développement permet de construire des ponts plutôt que des frontières, et d'inscrire le projet comme un véritable milieu de vie ouvert sur son environnement.

Coordination et accompagnement

Cette équipe soutient le groupe dans l'organisation du projet, la coordination des nombreuses dimensions du développement ainsi que la mobilisation et la participation du collectif.

Chargé·e de projet

Cette personne assure la coordination globale du projet entre le groupe de cohabitant·es, les professionnel·les (architectes, ingénieur·es, entrepreneur·es), les institutions publiques, les partenaires financiers et les autres parties prenantes. Elle veille au respect des échéanciers et des budgets, structure le processus de prise de décision, participe à la négociation de certains contrats et accompagne le groupe dans la compréhension des enjeux liés au développement immobilier. Elle peut également assurer la tenue de la comptabilité du projet ou, à tout le moins, en coordonner le suivi.

Lorsque ce rôle est assuré par un·e cohabitant·e du groupe, il est fortement recommandé que cette personne dispose d'une expérience préalable en gestion de projet. Une expérience liée au bâtiment, à la conception ou à la construction constitue un atout important, puisque cette phase est souvent la plus complexe à gérer et à apprendre dans l'action. D'autres profils peuvent néanmoins convenir, à condition d'un fort engagement, d'une bonne capacité d'organisation et d'une réelle motivation.

Ce rôle représente généralement une charge de travail significative, pouvant varier d'un engagement à temps partiel à temps plein selon l'étape du projet, et est souvent rémunéré. Des formations ou du mentorat peuvent également être obtenus auprès d'autres professionnel·les ou de réseaux de cohabitat afin de soutenir la personne dans cette fonction.

Lorsqu'il est confié à une ressource externe, ce rôle peut être assuré par des professionnel·les ayant développé une expertise spécifique dans l'accompagnement de groupes de cohabitat. Il peut s'agir de personnes travaillant de façon autonome, aujourd'hui relativement bien identifiées dans les réseaux de cohabitat et souvent recommandées par le bouche à oreille, ou encore d'organisations à but lucratif ou non lucratif spécialisées dans la gestion de projets de cohabitat. Même lorsqu'un·e professionnel·le est mandaté·e, il demeure essentiel de désigner des personnes de référence au sein du groupe afin d'assurer une bonne circulation de l'information, une continuité dans les échanges et une appropriation collective du projet.



Astuce

Plus le groupe de cohabitant·es parvient à déléguer la gestion quotidienne du processus de développement à une équipe compétente, plus il peut concentrer son énergie sur l'essentiel, soit les intentions du projet, la construction de la communauté, des relations et de la vie collective.

Chargé·e de vie collective

La personne chargée de la vie collective accompagne la formation, la structuration et l'évolution du groupe, depuis les premières démarches de mobilisation jusqu'à la vie opérationnelle du cohabitat. Elle porte les enjeux de vie collective au sein du projet et assure le lien entre les besoins du collectif, son développement immobilier et la vie quotidienne du futur milieu.

Pendant les premières phases, elle fait connaître la démarche, mobilise les personnes susceptibles de s'y engager et crée les conditions permettant à une première communauté de se former. Elle conçoit et anime des activités de consultation et de participation, organise des rencontres, des ateliers ou des assemblées et facilite les premiers échanges. Elle développe également des liens avec le voisinage, les organismes du milieu et les institutions locales afin de renforcer l'ancrage territorial et l'acceptabilité sociale du projet.

Dès l'engagement plus formel des futur·es cohabitant·es, elle pilote leur accompagnement et structure avec eux et elles la gouvernance, les modes de prise de décision ainsi que les rôles et les responsabilités. Elle coordonne l'élaboration des chartes, des politiques, des règlements et des autres outils nécessaires au fonctionnement du collectif et au partage des espaces, des ressources et des responsabilités communes.

En collaboration avec la personne chargée de projet, elle organise et encadre la participation du groupe aux choix liés à la conception, aux coûts, aux travaux et à l'amélioration du milieu de vie. Elle aide le collectif à formuler ses besoins, à comprendre les enjeux présentés par l'équipe professionnelle et à prendre les décisions qui relèvent de sa responsabilité, sans se substituer aux expertises techniques.

Elle planifie et anime également les rencontres, les activités et les moments collectifs qui permettent de développer les pratiques de vivre-ensemble, de partage, de mutualisation et d'entraide. Elle veille au maintien d'un climat de confiance, d'inclusion et d'appartenance et intervient de manière préventive lorsque des signes d'essoufflement, de retrait ou de tensions apparaissent.

Son rôle comprend l'accueil et l'intégration des nouvelles personnes ainsi que l'accompagnement des transitions liées aux départs et aux changements dans la composition du groupe. Dans certains projets, elle organise les rondes de sélection, accompagne les comités responsables et rencontre les personnes intéressées dans le cadre de la location ou de la vente des unités. L'objectif n'est pas uniquement de combler les logements, mais de favoriser une bonne compréhension du cohabitat et le renouvellement d'un collectif cohérent avec la vision du projet.

Son accompagnement se poursuit pendant la livraison, la préparation de l'emménagement, la prise de possession et l'installation. Après l'emménagement, elle soutient le passage de la gouvernance de développement à la gouvernance opérationnelle, l'adaptation des pratiques collectives et l'appropriation progressive du milieu de vie.

Dans les projets de grande envergure ou particulièrement complexes, il peut être pertinent de prévoir une ressource dédiée et rémunérée disposant d'une expérience en mobilisation, en accompagnement de groupes et en gouvernance participative. Certains montages nécessitent un accompagnement soutenu, tant pendant le développement que dans la vie opérationnelle du cohabitat.

Les projets de plus petite taille peuvent, quant à eux, faire appel ponctuellement à une personne consultante. Sans accompagnement adéquat, les échanges risquent de demeurer trop informels pour permettre de véritables délibérations, ce qui peut fragiliser la dynamique collective et ralentir les décisions.

Chargé·e de communication et de marketing

Ce ou cette professionnel·le contribue à faire connaître le projet, à structurer la stratégie, les messages et les outils de communication ainsi qu'à soutenir les démarches de recrutement des futur·es cohabitant·es. Il ou elle peut intervenir dans la création du site web, la gestion des réseaux sociaux, la production de contenus, la diffusion d'information dans des groupes communautaires ou la mise en place de campagnes publicitaires ciblées. Selon le modèle du projet, ce rôle peut également soutenir les efforts de vente ou de location des unités.

Développement immobilier

Le développement immobilier consiste à transformer une vision collective en un projet réalisable sur les plans réglementaire, financier, technique et opérationnel. Il s'agit souvent de la fonction la plus complexe du développement d'un cohabitat puisqu'elle mobilise une grande diversité d'expertises et implique une gestion importante des risques.

Développeur·euse

La personne ou l'organisation responsable du développement immobilier joue un rôle central dans la mise en œuvre du projet en assumant une part importante des risques financiers et opérationnels. Elle est généralement responsable de la structuration du montage financier, de l'embauche des professionnel·les clés, dont l'entrepreneur·euse général·e, et de la coordination globale du processus de développement jusqu'à la livraison du projet. Dans certains cas, elle peut proposer une prise en charge complète du projet, dite « clés en main », où elle assume l'ensemble du développement en contrepartie d'un contrôle accru sur les décisions.

Certains groupes choisissent d'agir comme leur propre développeur plutôt que de s'associer à un·e partenaire externe. Cette approche peut fonctionner et a déjà mené à des projets réussis, particulièrement lorsque l'échelle est plus petite, que le groupe est fortement mobilisé et que des compétences internes ou un accompagnement professionnel adéquat sont présents.

Le fait de s'associer à une personne de l'externe pour le développement immobilier peut apporter une crédibilité importante au projet. Sa réputation et son expérience peuvent fortement influencer la perception du projet par les partenaires, les institutions financières et les autorités publiques. Une organisation développeuse reconnue peut ainsi faciliter certaines démarches, ouvrir des portes en matière de réglementation et d'approbations et permettre d'accéder plus facilement à des professionnel·les qualifié·es, parfois à des conditions avantageuses ou avec une certaine prise de risque de leur part.

Cette crédibilité joue également un rôle déterminant dans l'accès au financement. La présence d'un·e développeur·euse expérimenté·e peut rassurer les institutions financières, qui y voient un gage de capacité à mener le projet à terme, ce qui peut faciliter l'obtention de prêts ou améliorer les conditions de financement. Dans la pratique, les projets de grande envergure nécessitent presque toujours l'intervention d'une organisation développeuse professionnelle. Le financement de projets complexes exige une expérience préalable, une crédibilité auprès des institutions financières et une équipe structurée. Ces organisations contribuent aussi à maintenir le projet sur un échéancier réaliste, ce qui permet de limiter les coûts liés aux délais et aux inefficiences.

Travailler avec un·e développeur·euse externe permet généralement de gagner du temps, de réduire les risques et de simplifier la gestion du projet, mais implique aussi une délégation partielle de contrôle pour le groupe. Il est donc essentiel de conclure une entente formelle précisant le cadre du processus participatif et définissant clairement les décisions qui relèvent du groupe et celles qui relèvent de l'accompagnement externe.

Une approche intermédiaire consiste à s'entourer d'une firme de développement offrant des services de gestion et de conseil, intégrant notamment le rôle de chargé·e de projet mentionné précédemment, sans pour autant céder le rôle complet de développeur, qui demeure au sein du groupe. Ces firmes peuvent provenir du secteur du développement immobilier privé ou être spécialisées en cohabitat, incluant certaines organisations à but non lucratif, comme Village Urbain.

Contrairement à un·e développeur·euse prenant en charge le projet dans son ensemble, ces firmes agissent davantage en accompagnement : elles n'assument généralement pas les risques financiers principaux et interviennent plutôt comme structure d'appui au groupe.

Il est important de distinguer ce type d'accompagnement du rôle de chargé·e de projet seul : bien qu'il puisse en intégrer les fonctions, il s'inscrit dans une logique plus large de développement, avec une vision stratégique du projet, une capacité à mobiliser des partenaires clés et, dans certains cas, à influencer le montage financier ou les orientations globales.

Cet accompagnement constitue un modèle particulièrement pertinent, permettant de concilier l'autonomie du groupe avec un encadrement professionnel structurant, tout en sécurisant les étapes clés du projet et en apportant un premier niveau de crédibilité auprès des partenaires et des institutions.



Astuce

De nombreux groupes estiment pouvoir économiser en agissant eux-mêmes comme développeurs. Ces économies sont difficilement démontrables puisque les projets portés exclusivement par des groupes de cohabitant·es tendent à prendre plus de temps et à coûter davantage en raison des inefficiences liées à l'apprentissage, à la complexité de la coordination et à l'absence de structure professionnelle.

Cette situation s'explique notamment par le fait que les groupes sous-estiment souvent l'ampleur du travail requis à chaque étape du développement, ainsi que le niveau d'expertise nécessaire pour mener le projet à terme de manière efficace.

Muir Commons | Davis, Californie

Le projet Muir Commons, réalisé en Californie dans les années 1990, est considéré comme le premier cohabitat en Amérique du Nord.

Ce projet n'a pas été développé uniquement par un groupe de futur·es cohabitant·es. Il a bénéficié de l'implication d'un développeur immobilier, qui a joué un rôle clé dans sa structuration.

Cette collaboration a permis de sécuriser le montage financier d'un projet alors considéré comme très novateur, de mobiliser les expertises professionnelles nécessaires, de respecter un échéancier plus réaliste et de limiter certains coûts liés aux inefficiences.

Ce précédent illustre qu'un accompagnement en développement peut constituer un levier important pour concrétiser un projet de cohabitat, même dans un contexte participatif. Il montre également que la présence d'un·e développeur·euse ne signifie pas nécessairement une perte de sens du projet, mais peut au contraire en faciliter la réalisation.

Conception et design

Les professionnel·les de la conception traduisent les besoins, les valeurs et les intentions du groupe en un projet bâti fonctionnel, durable et conforme aux exigences techniques et réglementaires.

Architecte

L'architecte est responsable de la conception du projet, de la traduction des besoins du groupe en espaces bâtis et de la coordination des aspects architecturaux tout au long du processus. Il ou elle accompagne le groupe dans la définition du programme, la conception des unités privées et des espaces collectifs, ainsi que dans l'intégration des objectifs sociaux, environnementaux et fonctionnels du projet.

L'architecte travaille en étroite collaboration avec les autres professionnel·les, notamment le développeur·se, le chargé·e de projet et l'entrepreneur·e, afin d'assurer la cohérence entre la vision collective, les contraintes réglementaires, les coûts et la constructibilité du projet.

Dans un projet de cohabitat, l'architecte joue souvent un rôle clé dans l'animation de démarches participatives liées au design. Toutefois, même des architectes très expérimenté·es en logement traditionnel peuvent avoir peu d'expérience avec des processus participatifs. Il est donc important de clarifier dès le départ les attentes en matière de collaboration avec le groupe et, au besoin, de compléter leur mandat par un accompagnement en facilitation.



Astuce

Assurez-vous d'inclure explicitement un nombre précis d'ateliers et de démarches de conception participatives dans le contrat de l'architecte. À défaut, ces activités risquent d'être considérées comme des services supplémentaires et facturées en sus.

Architecte de paysage

L'architecte de paysage joue un rôle important en cohabitat, où les espaces extérieurs sont centraux dans la vie collective. Il ou elle conçoit les jardins, les cours, les cheminements, les aires de rencontre et les zones de transition entre espaces privés, semi privés et collectifs. Ces aménagements soutiennent les usages quotidiens, la convivialité, la biodiversité et une gestion durable de l'eau et des sols. En cohabitat, le paysage structure les relations sociales et favorise des pratiques collectives comme le jardinage, les repas extérieurs ou le jeu libre.

Certain·es architectes intègrent la conception paysagère à leur mandat. Toutefois, lorsque le budget le permet, faire appel à un·e architecte de paysage spécialisé·e permet d'améliorer significativement la qualité, la fonctionnalité et le potentiel social et écologique des espaces extérieurs.

Designer d'intérieur

Le ou la designer d'intérieur intervient sur l'aménagement des espaces intérieurs, en particulier les espaces collectifs comme la maison commune, les cuisines partagées, les salles polyvalentes, les buanderies ou les zones d'entrée. Son rôle consiste à optimiser les usages, l'ergonomie, l'ambiance et la durabilité des matériaux, tout en traduisant l'identité du groupe dans les espaces.

La signalétique, souvent oubliée ou reléguée au second plan, mérite également une attention particulière, notamment dans les projets de cohabitat intégrant plusieurs espaces collectifs ouverts aux résident·es ainsi qu'à leurs invité·es. Une conception claire et cohérente facilite l'orientation, favorise l'appropriation des lieux et renforce la lisibilité du projet.

Selon la taille et la complexité du projet, le rôle de designer intérieur, incluant la signalétique, peut parfois être inclus dans le mandat de l'architecte, mais un regard plus spécialisé peut s'avérer très utile pour maximiser la fonctionnalité et le confort des espaces partagés.

Astuce

Ne pas sous-estimer l'importance du design intérieur dans l'aménagement des espaces collectifs. La qualité, la beauté et le confort de ces lieux sont des facteurs déterminants pour encourager leur appropriation par les cohabitant·es, favoriser leur utilisation au quotidien et, par conséquent, nourrir la vie collective.

Ingénieur·es

Les ingénieur·es assurent la conception technique et la conformité des systèmes du bâtiment. Leur intervention est essentielle pour garantir la sécurité, la performance et la durabilité du projet.

Selon les projets, ces expertises peuvent être portées par plusieurs professionnel·les ou regroupées au sein d'une même firme d'ingénierie, en fonction de l'échelle, de la complexité et du mode d'organisation retenu.

Les principales disciplines sont :

- Structure (stabilité du bâtiment et la conception des éléments porteurs) ;
- Mécanique et électrique (systèmes de chauffage, ventilation, climatisation, plomberie, éclairage et alimentation électrique) ;
- Civil (infrastructures extérieures, gestion des eaux, fondations, accès et les raccordements aux réseaux publics).



Une bonne coordination entre les ingénieur·es, l'architecte et l'entrepreneur·e est particulièrement importante en cohabitat, où les choix techniques ont un impact direct sur les coûts, l'entretien futur et les usages collectifs.

Construction

La phase de construction mobilise les expertises responsables de réaliser concrètement le projet tout en assurant le respect des coûts, des délais et de la qualité.

Entrepreneur·e général·e

L'entrepreneur·e général·e est responsable de la réalisation concrète des travaux. Il ou elle coordonne les sous-traitants, gère le chantier, contrôle les coûts, respecte les délais et assure la qualité d'exécution selon les plans et devis. Son rôle commence généralement à la phase de construction, mais son implication en amont peut être déterminante pour la réussite du projet.

L'expérience de l'entrepreneur·e avec des projets collectifs ou participatifs peut faciliter la collaboration avec le groupe, mais ce type de profil demeure rare. Il est donc d'autant plus important de clarifier les rôles, les canaux de communication et les limites de l'implication des cohabitant·es pendant le chantier.

Dans certains projets, une part d'auto-construction ou d'auto-finition peut être envisagée, permettant aux cohabitant·es de contribuer directement à certaines portions des travaux. Cette implication peut prendre différentes formes, allant de tâches ponctuelles comme l'aménagement paysager ou certaines finitions, jusqu'à des choix plus structurants, comme laisser volontairement certains espaces non finis afin de réduire les coûts et permettre une appropriation progressive des lieux.

Ces approches peuvent contribuer à l'abordabilité du projet et renforcer la dynamique collective, mais elles nécessitent un encadrement rigoureux. Toutes les interventions ne sont pas adaptées à l'auto-construction ou l'auto-finition, et il est essentiel de bien définir les responsabilités, les limites techniques et les impacts sur l'échéancier afin d'éviter des risques en matière de sécurité, de qualité ou de coordination.

Astuce

Il est fortement recommandé d'impliquer l'entrepreneur·e le plus tôt possible dans le processus, idéalement dès les premières esquisses. Il s'agit souvent du ou de la professionnel·le le ou la mieux placé·e pour confronter les ambitions du projet aux réalités des coûts de construction et pour identifier rapidement les enjeux techniques ou budgétaires.


ISOCLAD
ISOCLAD

Cadre légal, foncier et réglementaire

Ces professionnel·les contribuent à sécuriser juridiquement le projet, à faciliter l'acquisition du site et à assurer sa conformité aux exigences réglementaires.

Avocat·e

Intervient pour structurer les entités légales, rédiger ou réviser les ententes entre membres, accompagner l'acquisition du site, les contrats de construction et les montages juridiques complexes. Son rôle est central pour sécuriser le projet à toutes les étapes.

Notaire

Responsable des actes liés à l'acquisition, au financement et à la propriété, incluant la mise en place des hypothèques. Le ou la notaire met également en place les structures juridiques nécessaires, telles que le syndicat de copropriété ou d'autres formes de détention collective. Dans plusieurs juridictions, il ou elle peut intégrer des clauses spécifiques visant à préserver, dans le temps, le caractère collectif, non spéculatif ou abordable du projet.

Courtier·ère immobilier·ère

Ce ou cette professionnel·le intervient principalement pour l'identification, l'évaluation et l'acquisition de terrains ou de bâtiments adaptés au projet. Il ou elle peut soutenir le groupe dans la recherche de sites, l'analyse du marché, la négociation des conditions d'achat et la compréhension des dynamiques locales. Dans certains cas, le ou la courtier·ère agit aussi comme intermédiaire entre le groupe, le ou la propriétaire et les autres professionnel·les impliqué·es, tout en contribuant à l'évaluation du potentiel et des risques associés à un site donné. Son apport est particulièrement utile dans les contextes où l'accès au foncier est compétitif ou complexe.

Ce rôle peut parfois être évité, notamment lorsque le projet repose sur des opportunités hors marché ou sur un terrain appartenant à une municipalité. Cela dit, même lorsqu'un lien direct avec le ou la propriétaire existe, le recours à un·e courtier·ère immobilier·ère peut s'avérer pertinent pour sécuriser la transaction et bénéficier d'une lecture professionnelle du marché.

Le ou la courtier·ère immobilier·ère peut également, selon les mandats, appuyer la mise en marché et la commercialisation du projet (vente ou location des unités). Toutefois, dans la majorité des projets de cohabitat, cette étape repose surtout sur le bouche à oreille, les réseaux personnels, l'organisation de séances d'information publiques et l'implication directe des cohabitant·es, qui constituent non seulement des leviers efficaces pour attirer des personnes réellement alignées avec le projet, mais aussi une approche souvent plus abordable, en évitant le recours à des commissions.

Urbaniste

L'urbaniste analyse le cadre réglementaire, le zonage, la densité permise et les contraintes urbanistiques applicables au site. Il ou elle joue un rôle clé dans l'évaluation du potentiel d'un terrain ou d'un bâtiment et dans la préparation des échanges avec les autorités municipales, notamment en ce qui concerne les ajustements réglementaires, les dérogations ou les processus discrétionnaires.



Ce travail peut souvent être réalisé en collaboration avec l'architecte et un·e développeur·euse sans nécessairement recourir à un·e urbaniste dédié·e. Dans plusieurs contextes, les municipalités peuvent également jouer un rôle facilitateur en expliquant le cadre réglementaire, les outils d'urbanisme disponibles et les marges de manœuvre possibles pour des projets de cohabitat.

Arpenteur·se géomètre

L'arpenteur·se géomètre réalise les relevés de terrain, les plans cadastraux et les documents nécessaires à l'acquisition, à la subdivision ou à la copropriété.

Consultant·e en évaluation environnementale

Ce ou cette professionnel·le évalue les contraintes environnementales du site, les sols, la contamination, la gestion des eaux ou les enjeux écologiques. Ce rôle est indispensable pour éviter des surprises coûteuses et pour s'assurer que le site peut accueillir les usages et les structures envisagés.

Acteur·ices public·ques

Les acteur·ices public·ques interviennent à différentes étapes du développement d'un projet de cohabitat. Par leurs responsabilités en matière d'urbanisme, de réglementation, de financement et d'aménagement du territoire, ils et elles contribuent à créer les conditions favorables à sa réalisation. Selon leur rôle, ils et elles peuvent accompagner le projet sur les plans administratif, technique, politique ou stratégique.

Fonctionnaires

Les fonctionnaires municipaux ou des autres paliers de gouvernement sont responsables de l'analyse technique et de l'application des cadres réglementaires, notamment en matière d'urbanisme, de permis, de zonage, de sécurité et de financement public. Ils et elles accompagnent les porteurs de projet dans les différentes démarches administratives, interprètent les règlements en vigueur et identifient les marges de manœuvre possibles dans le respect des lois et des politiques en place.

Dans le contexte d'un projet de cohabitat, leur rôle est particulièrement important. Comme ces projets s'éloignent souvent des modèles résidentiels conventionnels, une collaboration précoce avec les fonctionnaires permet de clarifier les attentes, d'anticiper les enjeux réglementaires et d'adapter le projet de manière réaliste dès les premières étapes de son développement.

Élu·es et représentant·es politiques

Les élu·es interviennent principalement sur les plans politique, stratégique et territorial. Leur soutien peut contribuer à faire connaître le projet, favoriser son acceptabilité sociale, faciliter les relations avec les partenaires locaux et locales et appuyer certaines démarches auprès des instances publiques. Ils et elles peuvent également soutenir l'accès à des terrains, à des programmes gouvernementaux ou à d'autres ressources publiques.

Contrairement aux fonctionnaires, les élu·es ne sont généralement pas responsables de l'application des règlements ni de l'analyse technique des dossiers. Leur rôle consiste plutôt à définir les orientations politiques de la collectivité, à prendre certaines décisions stratégiques et à soutenir les initiatives répondant aux priorités du territoire.

Municipalités et autorités locales

Au-delà des personnes qui les composent, les municipalités et les autres autorités locales peuvent devenir de véritables partenaires de développement. Selon les projets, elles peuvent contribuer à la réalisation d'un cohabitat en mettant à disposition un terrain, en accompagnant les démarches réglementaires, en soutenant la planification des infrastructures, en offrant un appui technique ou financier ou encore en facilitant les liens avec les partenaires locaux.

De leur côté, les groupes sont souvent appelés à :

- sensibiliser les élu·es et les fonctionnaires au concept de cohabitat ;
- collaborer avec les différents services municipaux tout au long du projet ;
- s'arrimer aux documents de planification territoriale et aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- participer, lorsque nécessaire, aux démarches de modification réglementaire ;
- développer l'acceptabilité sociale du projet auprès de la communauté.

Dans plusieurs projets, particulièrement en milieu rural, cette collaboration fait des municipalités et des autres autorités locales de véritables partenaires du développement.

Astuce

Les projets de cohabitat gagnent à être présentés comme une réponse aux priorités de la collectivité. Montrer comment le projet contribue à des enjeux tels que l'abordabilité, le vieillissement, la transition écologique ou la vitalité du territoire facilite souvent le dialogue avec les acteur·ices public·ques.

La capacité municipale

Toutes les municipalités ne disposent pas des mêmes ressources humaines, financières ou techniques. Leur capacité à accompagner un projet de cohabitat peut donc varier considérablement d'un territoire à l'autre, influençant les délais, l'analyse des dossiers, la réalisation des infrastructures ou encore l'accès à certains programmes. Adapter ses attentes au contexte local et maintenir un dialogue ouvert avec les acteur·ices municipaux et municipales favorise généralement le bon déroulement du projet.

Financement, coûts et assurances

Le développement d'un cohabitat nécessite également des expertises permettant de structurer le financement, de valider la viabilité économique et de protéger le projet contre les principaux risques.

Institutions financières et bailleurs de fonds

Les banques, caisses populaires, fondations et fonds publics ou privés constituent les principales sources de financement. Leur compréhension du modèle de cohabitat influence directement les conditions de financement, les exigences de garanties ainsi que la faisabilité et l'abordabilité globale du projet.

Certaines institutions demeurent réticentes à financer des projets de cohabitat portés majoritairement par des non professionnel·les, perçus comme plus complexes ou plus risqués que des développements conventionnels. D'autres, au contraire, sont motivées par une mission sociale ou environnementale et se montrent plus ouvertes à soutenir ce type d'initiative.

Évaluateur·rice immobilier·ère agréé·e

L'évaluateur·rice immobilier·ère détermine la valeur du projet aux fins de financement auprès des institutions financières. Plusieurs firmes d'évaluation offrent également des études de marché permettant d'estimer les prix de vente ou de location des unités, ce qui peut s'avérer précieux pour valider la viabilité financière du projet et ajuster le positionnement du produit sur le marché.

Estimateur·rice en coûts

L'estimateur·rice en coûts évalue les coûts de construction du projet à différentes étapes de conception. Cette personne vérifie la cohérence entre le projet, le budget et les réalités du marché, et permet d'anticiper les ajustements nécessaires avant le début des travaux.

Lorsque le projet est financé par une institution financière, la désignation d'un·e professionnel·le indépendant·e pour valider les coûts est généralement exigée. Son rôle contribue à sécuriser le financement, à réduire les risques de dépassement budgétaire et à renforcer la crédibilité du projet auprès des prêteurs.

Comptable

Le ou la comptable soutient le projet dans la gestion financière et la tenue des états financiers. Cette personne peut aider à structurer les flux financiers, à assurer la conformité fiscale et à clarifier les obligations financières du groupe ou de la structure juridique mise en place.

Certaines tâches de tenue de livres peuvent être assumées par le ou la chargé·e de projet ou par un·e cohabitant·e, selon les compétences internes. Toutefois, il est fortement recommandé de retenir les services d'un·e comptable, au minimum pour la préparation et la production des déclarations fiscales, afin d'assurer la conformité légale et de limiter les risques pour le projet.

Dans la majorité des projets, un audit financier est également requis à certaines étapes, notamment à la demande des partenaires financiers du projet. Cet audit, réalisé par un·e professionnel·le indépendant·e, vise à valider la rigueur des états financiers et à renforcer la crédibilité du projet auprès des prêteur·ses et des institutions. Ce processus est long et exigeant.

Courtier·ère en assurance

Souvent sous-estimé, ce rôle est pourtant essentiel. Le courtier ou la courtière en assurance aide à identifier et à obtenir des couvertures adaptées au projet, tant pendant la construction qu'une fois le bâtiment occupé. Les projets de cohabitat présentent des particularités qui ne sont pas toujours bien comprises par les assureurs.

Trouver un·e professionnel·le capable de bien expliquer le modèle, de négocier des conditions adéquates et d'éviter les zones grises en matière de responsabilité est crucial pour protéger le groupe et le projet.

Expertises spécialisées

Autres expert·es ponctuel·les

Selon la nature, l'échelle et les ambitions du projet, d'autres expert·es peuvent être appelé·es à intervenir de manière ponctuelle. Il peut s'agir, par exemple, de spécialistes en patrimoine bâti, en acoustique, en mobilité et transport, en efficacité énergétique, en accessibilité universelle ou en fiscalité. Leur apport ciblé permet de répondre à des enjeux précis sans alourdir inutilement la structure du projet.

11. Les volets de développement

Développer un projet de cohabitat ne consiste pas à franchir une série d'étapes successives, mais à faire progresser simultanément plusieurs dimensions complémentaires. Tout au long du projet, ces dimensions évoluent en parallèle, s'influencent mutuellement et nécessitent des ajustements continus.

Certaines prennent davantage d'importance à différents moments du développement, sans pour autant disparaître. Par exemple, les questions liées à la gouvernance émergent dès la formation du groupe et continuent d'évoluer bien après l'emménagement. De la même façon, le montage financier, le cadre juridique ou le cadre bâti sont appelés à être revisités à plusieurs reprises à mesure que le projet se précise.

Dans ce guide, le développement d'un cohabitat est présenté à travers cinq grands volets complémentaires :

- **Le tissu social**, qui concerne la mobilisation du groupe, le recrutement des futur·es cohabitant·es, la définition de la vision commune et le développement de la vie collective.
- **La gouvernance**, qui porte sur les modes de prise de décision, l'organisation du groupe, la répartition des rôles et les mécanismes de participation.
- **Le cadre bâti**, qui regroupe la programmation, la conception, les aspects techniques, la construction et l'aménagement du projet.
- **Le montage juridique**, qui définit la structure légale du projet, les ententes entre les parties ainsi que les modalités de propriété ou d'occupation.
- **Le montage financier**, qui vise à assurer la viabilité économique du projet, son financement, son budget et son abordabilité.

Ces volets ne doivent pas être compris comme des étapes chronologiques, mais comme des dimensions interdépendantes du développement. Une décision prise dans l'un d'eux influence souvent les autres, ce qui explique les nombreux allers-retours qui caractérisent le développement d'un projet de cohabitat.

Les sections qui suivent présentent chacun de ces volets ainsi que les principaux enjeux, décisions et outils qui leur sont associés.

Tissu social

Le tissu social constitue le fondement de tout projet de cohabitat. Bien au-delà de la réalisation d'un ensemble résidentiel, un projet de cohabitat consiste à construire une communauté capable de concevoir, développer et, éventuellement, habiter ensemble un milieu de vie partagé.

Ce volet regroupe l'ensemble des dimensions humaines, relationnelles et principalement informelles du projet. Il comprend notamment la mobilisation des personnes intéressées, le développement d'une vie sociale, la création d'un sentiment d'appartenance, l'accueil de nouvelles personnes, la participation, l'inclusion ainsi que la capacité du groupe à communiquer, à collaborer et à traverser les défis rencontrés.

Alors que la gouvernance s'appuie sur des mécanismes plus formels pour organiser le fonctionnement du collectif, le tissu social se construit avant tout à travers les relations, les expériences partagées, la confiance et la culture commune qui se développent entre les cohabitant·es. Les deux dimensions sont indissociables et se renforcent mutuellement.

Contrairement à d'autres volets du développement, le tissu social ne se construit jamais une fois pour toutes. Il évolue tout au long du projet, depuis les premières rencontres jusqu'à la vie quotidienne du cohabitat.

Les personnes changent, les attentes évoluent et la communauté se renouvelle. Le développement du tissu social est donc un processus continu qui accompagne l'ensemble de la vie du projet.

Les principales dimensions du tissu social

Le développement du tissu social repose sur plusieurs dimensions complémentaires :

- **La vision commune**, qui consiste à clarifier les intentions, les valeurs et la vision du projet afin de développer une compréhension partagée et d'orienter les décisions futures.
- **La mobilisation et l'engagement**, qui permettent de rassembler des personnes autour d'une vision commune, de maintenir leur implication et de tisser des liens avec la communauté élargie afin de renforcer l'ancrage territorial du projet.
- **La vie sociale et le sentiment d'appartenance**, qui favorisent les rencontres, les relations significatives, l'entraide, la convivialité ainsi que le plaisir d'habiter ensemble.
- **La confiance**, qui se construit progressivement et favorise la collaboration, la participation et la résilience du collectif.
- **L'accueil, l'intégration et l'évolution du groupe**, qui assurent le renouvellement du collectif, favorisent l'intégration des nouvelles personnes et la continuité du projet malgré les changements de cohabitant·es.
- **La participation et la résilience collective**, qui permettent de partager les responsabilités, de développer l'autonomie du groupe et de construire un collectif capable d'évoluer sans dépendre de quelques personnes seulement.
- **La communication et la mémoire collective**, qui favorisent le partage de l'information, la transmission des connaissances et la continuité du projet.
- **L'inclusion et la diversité**, qui visent à créer des conditions permettant à des personnes aux profils, aux réalités, aux âges et aux capacités variés de participer pleinement à la vie du groupe.
- **Le dialogue et la gestion des tensions**, qui permettent d'aborder les différences, les désaccords et les conflits de manière respectueuse et constructive.

Ces dimensions évoluent simultanément, se renforcent mutuellement et continuent de se transformer bien au-delà de l'emménagement. Ensemble, elles constituent le socle humain sur lequel repose le projet de cohabitat.

La vision commune

La vision commune constitue le point d'ancrage du tissu social. Elle permet au groupe de développer une compréhension partagée de ce qu'il souhaite créer, avant même de prendre des décisions sur le bâtiment, la gouvernance, le financement ou le cadre juridique.

Construire une vision commune ne consiste pas à définir immédiatement des solutions, mais à clarifier les intentions, les valeurs et les aspirations qui donneront une direction au projet. Cette réflexion aide le groupe à développer un langage commun, à rendre explicites des attentes parfois implicites et à orienter les décisions qui devront être prises tout au long du développement.

Trois notions complémentaires méritent d'être distinguées :

Les intentions	« Pourquoi souhaitons-nous développer un projet de cohabitat ? »	Elles expriment les motivations qui sont à l'origine du projet.
Les valeurs	« Qu'est-ce qui est important pour nous dans notre manière de vivre ensemble ? »	Elles orientent les comportements et les décisions du collectif.
La vision	« À quoi voulons-nous que notre milieu de vie ressemble une fois réalisé ? »	Elle décrit la direction recherchée, sans encore déterminer les solutions qui permettront d'y parvenir.

Les motivations qui amènent les personnes vers le cohabitat sont rarement identiques. Certain·es recherchent avant tout la vie sociale, d'autres l'entraide, la mutualisation, un mode de vie plus écologique, un environnement sécuritaire ou une plus grande autonomie. Les expliciter permet de mieux comprendre ce qui rassemble le groupe, mais aussi de reconnaître les attentes qui pourraient diverger.

Le développement d'un projet de cohabitat consiste en grande partie à rendre progressivement explicites ces dimensions. Dès les premières rencontres, les attentes envers la vie collective, les capacités financières, les aspirations architecturales ou les façons de prendre des décisions sont déjà présentes, mais demeurent souvent ressenties, supposées ou insuffisamment formulées.

Les clarifier dès les premières étapes permet de construire une compréhension commune, de prévenir certains malentendus et de faciliter les arbitrages lorsque le projet évolue. Cette clarification transforme progressivement des idées parfois abstraites en repères partagés qui guideront les décisions relatives au tissu social, à la gouvernance, au cadre bâti ainsi qu'aux montages juridique et financier.

Ne pas confondre intentions et solutions

Les premières discussions portent souvent sur des solutions très précises. Pourtant, celles-ci traduisent généralement une intention plus fondamentale. Clarifier cette intention avant de discuter des solutions permet de conserver davantage de flexibilité et d'explorer plusieurs façons d'y répondre.

Exemples

	Solution	Intention sous-jacente
Architecture	« Il nous faut absolument un immeuble en bois de quatre étages. »	Souci écologique, qualité du milieu de vie, exemplarité environnementale
Espaces collectifs	« Il faut une grande cuisine commune avec dix postes de travail. »	Cuisiner ensemble, créer des moments de rassemblement et renforcer les liens
Budget	« Je ne veux pas payer plus de X $. »	Sécurité financière, réduction du stress et recherche d'abordabilité
Gouvernance	« Il faut absolument fonctionner au consensus. »	Éviter les rapports de pouvoir, favoriser l'écoute et préserver un sentiment d'équité
Ouverture sur le quartier	« Le projet doit absolument comprendre un café ouvert au public. »	Contribuer à la vie locale, éviter de vivre en vase clos et favoriser les rencontres avec le voisinage



Les solutions pourront évoluer au fil du développement. Les intentions qui les motivent constituent généralement des repères plus durables pour guider les décisions du groupe.

Des valeurs communes sans idéologie

Le cohabitat rassemble généralement des personnes qui partagent certaines aspirations, comme l'entraide, la coopération ou le désir de vivre davantage en communauté. Ces valeurs donnent une identité au projet et orientent les décisions du collectif.

Partager des valeurs ne signifie toutefois pas partager une même vision politique, religieuse ou philosophique. Le cohabitat vise avant tout à permettre à des personnes aux parcours et aux sensibilités diverses de construire un milieu de vie commun.

Certains projets choisissent de mettre de l'avant des valeurs ou des réalités particulières, par exemple l'intergénérationnel, l'inclusion LGBTQ+, le féminisme, l'écologie ou la sobriété énergétique. Lorsqu'elles servent à répondre à des besoins concrets et à orienter les choix du projet, ces valeurs peuvent enrichir le milieu de vie. Elles gagnent toutefois à demeurer des repères favorisant la participation et le dialogue plutôt que des critères d'adhésion imposant une vision du monde uniforme.

En pratique, la distinction réside moins dans les valeurs elles-mêmes que dans leur traduction concrète. Les valeurs orientent les comportements et les décisions collectives ; une idéologie tend davantage à définir ce qui est acceptable ou non au-delà des exigences nécessaires au fonctionnement du projet.

Exemple — Valeur ou règle collective ?

Un groupe souhaite favoriser une alimentation plus durable.

Cette intention peut se traduire de différentes façons :

- chacun·e demeure libre de ses choix alimentaires ;
- certains repas collectifs sont végétariens afin de réduire les coûts ou l'empreinte environnementale ;
- toutes les personnes adhèrent à un mode d'alimentation particulier.

Les deux premières approches sont compatibles avec un projet ouvert à la diversité des modes de vie. La troisième transforme ce mode d'alimentation en critère d'appartenance au collectif : elle ne traduit plus seulement une valeur commune, mais une orientation idéologique à laquelle les membres doivent adhérer.

Cet exemple n'est pas propre à l'alimentation. Il illustre un mécanisme plus large : le passage d'un choix personnel ou d'une valeur commune à une norme collective prescriptive.

Des valeurs fortes sans uniformité

Ro*sa | Vienne, Autriche

Le projet Ro*sa est un cohabitat de 40 logements réservé aux femmes, conçu pour répondre à des besoins concrets tels que l'amélioration de la qualité de vie, le renforcement de l'entraide et la création d'un cadre de vie stable et sécurisant.

Il constitue un exemple de projet structuré autour de valeurs féministes, intégrées de manière transversale dans la conception et l'organisation du lieu, sans imposer de mode de vie ni de vision politique, et répond à des besoins souvent insuffisamment pris en compte dans l'offre de logement traditionnelle.

Village Hearth | Caroline du Nord, États-Unis

Village Hearth est un projet de 28 maisons destiné principalement aux personnes LGBTQ+ de 55 ans et plus, conçu pour offrir un cadre de vie sécurisant, solidaire et respectueux. S'il répond à des besoins spécifiques liés à l'âge et à l'orientation sexuelle, il réunit des cohabitant·es issu·es de parcours divers sur les plans culturel, social, professionnel et économique.

Ouvert aux allié·es (personnes non LGBTQ+), le projet repose sur des valeurs d'inclusion et favorise la cohabitation de personnes aux parcours variés, réunies autour de principes communs d'entraide et de respect.

À retenir

Une vision commune ne consiste pas à s'entendre sur tous les détails du projet, mais à développer une compréhension partagée de ce que le groupe souhaite construire. Les valeurs orientent les décisions collectives et donnent une identité au projet, tout en demeurant suffisamment ouvertes pour accueillir la diversité des personnes qui le composeront.

La mobilisation et l'engagement

Tout projet de cohabitat naît de la volonté de personnes qui souhaitent créer un milieu de vie différent. Cette mobilisation constitue le point de départ du projet et permet de rassembler des personnes autour d'une vision, de valeurs et d'aspirations communes.

Maintenir cette mobilisation représente toutefois un défi. Le développement d'un cohabitat s'échelonne généralement sur plusieurs années et traverse des périodes d'enthousiasme, d'incertitude, de ralentissement et de remise en question. Les réalités personnelles évoluent également : les disponibilités, les priorités, les responsabilités familiales ou professionnelles et les niveaux d'énergie changent avec le temps.

L'engagement ne signifie donc pas que toutes les personnes contribuent de la même manière ou avec la même intensité. Un collectif en santé reconnaît cette diversité et valorise des formes d'implication variées, adaptées aux intérêts, aux compétences et aux capacités de chacun·e. Ce qui importe n'est pas que tout le monde fasse la même chose, mais que chacun·e puisse contribuer de façon significative au projet.

La mobilisation commence souvent par un petit noyau de personnes particulièrement engagées. Ce noyau joue un rôle important pour amorcer le projet, porter les premières démarches et maintenir l'élan collectif. Il gagne toutefois à demeurer suffisamment ouvert pour accueillir progressivement de nouvelles personnes, de nouvelles compétences et de nouvelles perspectives.

La mobilisation ne concerne pas uniquement les futur·es cohabitant·es. Comme l'illustrent les trois sphères du cohabitat présentées dans la première partie, le projet gagne aussi à mobiliser sa communauté élargie. Établir tôt des liens avec le voisinage, les organismes communautaires, les groupes citoyens et les institutions locales permet de renforcer son ancrage territorial, de favoriser son acceptabilité sociale et de faire émerger des partenariats adaptés aux besoins du milieu.

Les attentes liées à l'implication méritent également d'être clarifiées dès le départ. Certaines personnes souhaitent participer activement au développement du projet, alors que d'autres envisagent surtout de s'impliquer une fois le milieu de vie réalisé. Reconnaître cette diversité permet d'éviter des attentes irréalistes et de mieux répartir les responsabilités.

La participation ne se construit pas par la contrainte. Les approches fondées sur la culpabilisation, les sanctions ou une logique de surveillance fragilisent rapidement la confiance. À l'inverse, une culture fondée sur la solidarité, la reconnaissance, des attentes claires et des formes de participation adaptées favorise un engagement plus durable.

Dès les premières étapes du projet, il est utile de convenir d'outils de communication communs afin de faciliter les échanges, le partage d'information et la mobilisation du groupe (voir la section La communication et la mémoire collective un peu plus loin dans ce chapitre).

Bonnes pratiques

- ✓ Clarifier dès le départ les attentes liées à l'implication dans le projet.
- ✓ Reconnaître que les niveaux d'engagement peuvent varier selon les personnes et évoluer dans le temps.
- ✓ Valoriser les différentes contributions, qu'elles soient visibles ou plus discrètes.
- ✓ Associer progressivement le voisinage et les organismes du milieu afin de renforcer l'ancrage territorial du projet, son acceptabilité sociale et les possibilités de partenariat.
- ✓ Célébrer les étapes franchies afin de maintenir la motivation et le sentiment d'accomplissement collectif.
- ✓ Favoriser une culture où la participation est encouragée plutôt que imposée.

À retenir

Développer un projet de cohabitat est un marathon, pas un sprint. Même les projets portés par des équipes expérimentées nécessitent généralement plusieurs années avant l'emménagement. Un engagement durable repose davantage sur la constance, l'équilibre et la capacité du groupe à préserver son énergie que sur une implication intensive de quelques personnes.

La vie sociale et le sentiment d'appartenance

Le développement d'un cohabitat ne consiste pas uniquement à réaliser un projet immobilier. Il vise aussi à créer un milieu de vie où les personnes prennent plaisir à vivre ensemble et développent des relations de confiance et un véritable sentiment d'appartenance.

La vie sociale se construit progressivement, bien avant l'emménagement. Les rencontres, les activités, les échanges informels et les expériences partagées permettent au groupe de mieux se connaître, de renforcer la confiance et de créer des liens qui faciliteront la collaboration tout au long du projet.

Au-delà de leur aspect convivial, ces moments contribuent à bâtir une culture collective. Ils favorisent l'entraide, rendent les conversations difficiles plus faciles à aborder et permettent au groupe de traverser les défis avec davantage de résilience.

Cette dynamique distingue le cohabitat de nombreuses autres formes d'habitat. Dans un immeuble résidentiel traditionnel, les voisin·es se rencontrent souvent principalement lorsqu'un problème survient ou qu'une décision doit être prise. En cohabitat, les relations se construisent bien avant l'emménagement et se nourrissent également de moments informels, d'activités partagées et d'expériences communes. Cette connaissance mutuelle favorise la confiance, facilite les échanges et permet d'aborder les désaccords dans un climat plus constructif.

La vie sociale ne repose pas uniquement sur l'organisation d'activités. Elle se construit également dans les gestes du quotidien : prendre le temps d'échanger avant une réunion, célébrer les étapes franchies, accueillir les nouvelles personnes, souligner les réussites ou partager un repas.

Les rituels collectifs jouent également un rôle important. Qu'il s'agisse d'un repas mensuel, d'une journée de corvée, d'une fête saisonnière ou d'une rencontre informelle, ces moments créent des repères communs qui renforcent progressivement le sentiment d'appartenance et la culture du groupe.



Bonnes pratiques

- ✓ Créer des occasions régulières de rencontres informelles.
- ✓ Célébrer les étapes importantes du projet, même les plus modestes.
- ✓ Favoriser des activités accessibles et inclusives pour l'ensemble du groupe.
- ✓ Encourager les échanges qui ne sont pas uniquement centrés sur l'avancement du projet.
- ✓ Valoriser les initiatives spontanées qui renforcent les liens entre les membres.

À retenir

La cohésion d'un groupe se construit autant autour d'un repas partagé, d'une promenade ou d'un café que lors des réunions. Les moments informels nourrissent la confiance, le sentiment d'appartenance et la capacité du groupe à collaborer dans la durée.

La confiance

La confiance constitue l'un des principaux actifs d'un projet de cohabitat. Elle ne découle pas automatiquement des valeurs communes ou des bonnes intentions. Elle se construit progressivement, à travers les expériences vécues ensemble, la fiabilité des engagements, la transparence des décisions et la qualité des relations qui se développent au fil du temps.

La confiance facilite ensuite de nombreuses dimensions du projet. Elle rend les décisions plus fluides, favorise la délégation, encourage la participation et permet d'aborder plus sereinement les désaccords lorsqu'ils surviennent. À l'inverse, lorsqu'elle est fragilisée, même des mécanismes de gouvernance ou des règles bien conçus peuvent devenir difficiles à appliquer.

La confiance ne signifie pas l'absence de conflits ou de divergences. Elle correspond plutôt à la conviction que les personnes agiront de bonne foi, respecteront leurs engagements et chercheront des solutions dans l'intérêt du collectif.

Bonnes pratiques

- ✓ Favoriser la transparence dans les décisions.
- ✓ Respecter les engagements pris.
- ✓ Créer des occasions régulières de collaboration.
- ✓ Reconnaître les erreurs et les difficultés avec ouverture.
- ✓ Prendre le temps de construire les relations, sans chercher à accélérer artificiellement le processus.

À retenir

La confiance ne se décrète pas. Elle se construit lentement, se renforce par les expériences partagées et constitue l'un des fondements de la résilience d'un collectif.

L'accueil, l'intégration et l'évolution du groupe

Un groupe de cohabitat n'est jamais figé. Des personnes arrivent, d'autres partent, volontairement ou non, et les niveaux d'implication évoluent selon les étapes du projet et les réalités de vie de chacun·e. Cette évolution est normale et fait partie intégrante de la vie d'un collectif.

Au fil du développement, le groupe se renouvelle progressivement. De nouvelles personnes apportent des compétences, des expériences et des points de vue qui enrichissent le projet. À l'inverse, certains départs peuvent représenter des défis. L'enjeu n'est toutefois pas d'éviter ces changements, mais de permettre au collectif de les traverser harmonieusement.

L'accueil et l'intégration des nouvelles personnes jouent un rôle essentiel dans cette continuité. Au-delà du partage d'information, il s'agit de leur permettre de comprendre la vision du projet, son parcours, sa culture et les valeurs qui guident le groupe. Une intégration réussie favorise leur sentiment d'appartenance et leur capacité à contribuer pleinement au développement du projet.

Un projet gagne ainsi à prévoir un parcours d'intégration adapté aux nouvelles personnes. Celui-ci peut comprendre une présentation du projet, un accès aux principaux documents, une rencontre avec quelques membres du collectif ou un système de parrainage facilitant leur intégration progressive.

Les départs font également partie du cycle normal d'un projet de cohabitat. Ils ne doivent pas être perçus comme un échec, mais comme une transformation du collectif. Un groupe capable d'accueillir ces changements avec ouverture est généralement mieux préparé à évoluer dans la durée.

L'évolution du groupe implique également d'accepter que les besoins, les attentes et les priorités changent avec le temps. Le collectif qui amorce un projet n'est généralement pas le même que celui qui emménagera quelques années plus tard. Cette transformation fait partie du développement normal d'un cohabitat.

Sættedammen | Hillerød , Danemark

L'histoire du premier cohabitat moderne, Sættedammen, illustre bien cette réalité. Le groupe fondateur s'est scindé en deux projets distincts à la suite de visions différentes concernant la vie collective, le degré de mutualisation et certaines priorités du projet. Cette séparation, loin de constituer un échec, a permis à chacun des groupes de développer un milieu de vie davantage cohérent avec les aspirations de ses membres.

Bonnes pratiques

- ✓ Prévoir un processus d'accueil et d'intégration pour les nouvelles personnes
- ✓ Favoriser une intégration qui permette de comprendre la culture, les valeurs et le parcours du groupe.
- ✓ Documenter l'histoire du projet afin de faciliter l'intégration des nouvelles personnes.
- ✓ Valoriser les nouvelles contributions tout en reconnaissant le chemin parcouru par le collectif.
- ✓ Considérer les départs comme une évolution normale du collectif plutôt que comme un échec.



À retenir

Un projet de cohabitat est appelé à évoluer avec les personnes qui le composent. Sa capacité à accueillir de nouvelles personnes, à accompagner les départs et à préserver sa culture collective constitue l'un des fondements de sa continuité et de sa résilience.

La participation et la résilience collective

La force d'un projet de cohabitat repose sur la capacité du groupe à mobiliser les compétences, les expériences et les talents de ses membres. Un projet durable est rarement porté par les mêmes personnes du début à la fin. Il s'appuie plutôt sur un collectif où les responsabilités, les connaissances et l'engagement se partagent et se renouvellent au fil du temps.

Certaines personnes jouent naturellement un rôle moteur au démarrage du projet. Elles prennent des initiatives, mobilisent le groupe ou consacrent davantage de temps à faire avancer les démarches. Cette contribution est précieuse, mais elle ne peut reposer durablement sur les mêmes personnes. Une dépendance excessive envers quelques individus peut entraîner de l'épuisement, limiter la participation des autres membres et fragiliser le projet lorsque ces personnes se retirent.

Construire un collectif résilient consiste à favoriser la participation d'un plus grand nombre de personnes, à reconnaître la diversité des talents et à créer un environnement où chacun·e peut contribuer selon ses intérêts, ses compétences et sa disponibilité. Les personnes les plus investies pendant le développement ne seront pas nécessairement celles qui animeront la vie collective après l'emménagement, et inversement. Cette évolution est normale et contribue au renouvellement du collectif.

La taille du groupe influence également cette dynamique. Les petits collectifs offrent souvent une grande proximité, mais demeurent plus sensibles aux départs et aux variations de participation. Les groupes plus nombreux bénéficient généralement d'une plus grande diversité de compétences et d'expériences, mais nécessitent davantage de coordination pour maintenir leur cohésion.

Le partage des responsabilités contribue également au développement des compétences du groupe. Lorsqu'une même information, une même responsabilité ou une même expertise est détenue par une seule personne, le projet devient plus vulnérable. À l'inverse, documenter les connaissances, transmettre les apprentissages et favoriser le travail en équipe renforcent progressivement l'autonomie du collectif.

À mesure que le projet gagne en ampleur, certaines responsabilités deviennent plus complexes et exigent davantage de temps, de disponibilité ou d'expertise. Reconnaître les limites du bénévolat fait partie de la résilience d'un collectif.

Certaines tâches deviennent aussi plus complexes et exigent davantage de temps, de disponibilité ou d'expertise. Faire appel à des ressources professionnelles lorsque cela est pertinent ne diminue pas l'implication du groupe. Au contraire, cela permet souvent de préserver l'énergie des cohabitant·es, de réduire les risques d'épuisement et de concentrer les efforts collectifs sur ce que personne d'autre ne peut construire à leur place : la communauté.

Reconnaître les limites du bénévolat constitue d'ailleurs un facteur de résilience. Toutes les responsabilités n'ont pas vocation à être assumées par les cohabitant·es. Déléguer certaines tâches spécialisées ou ponctuelles permet souvent au groupe de concentrer son énergie sur les dimensions relationnelles et collectives qui font la richesse du projet.

À retenir

Un groupe en santé est un groupe où personne n'est indispensable, mais où chacun et chacune est important·e.

La communication et la mémoire collective

Une communication interne claire, fluide et bien structurée est essentielle au bon fonctionnement d'un projet de cohabitat. Elle favorise la cohésion du groupe, la circulation de l'information, la transparence des décisions et l'avancement du projet. Elle contribue également à intégrer les nouvelles personnes, à préserver la mémoire collective et à assurer la continuité du projet malgré les changements de membres ou de responsabilités.

Dès les premières étapes, il est recommandé de définir des outils communs, quelques règles d'usage et de bonnes pratiques. L'objectif n'est pas de multiplier les plateformes, mais de clarifier leur rôle afin que l'information demeure accessible, cohérente et facile à retrouver.

Selon les besoins du collectif, cette communication peut s'appuyer sur différents outils complémentaires, par exemple :

- une liste de diffusion ;
- un groupe de messagerie ;
- une plateforme collaborative ;
- un espace partagé permettant de regrouper les principaux documents du projet.

Le choix des outils importe toutefois moins que leur utilisation cohérente par l'ensemble du groupe.

Au-delà des outils, une communication de qualité repose également sur des pratiques communes. Les principaux documents, les décisions importantes, les comptes rendus et les apprentissages gagnent à être regroupés dans un espace partagé, organisé et accessible. Cette mémoire collective facilite la continuité du projet, particulièrement lors de l'arrivée de nouvelles personnes ou des changements de responsabilités.

Des pratiques simples, comme produire un compte rendu après les réunions, tenir un calendrier partagé ou consigner les principales décisions, permettent de limiter la perte d'information et d'éviter que certaines connaissances reposent uniquement sur quelques personnes.

À mesure que le projet se développe, le groupe gagne également à se doter d'une identité commune lui permettant de présenter le projet de façon claire et cohérente. Cette identité facilite autant la mobilisation de futur·es cohabitant·es que les échanges avec les partenaires, les professionnel·les, les municipalités et les bailleurs de fonds.

Cette identité peut notamment comprendre un nom pour le projet, une courte présentation de sa raison d'être, un document de présentation évolutif, une identité visuelle simple, lorsque pertinent, ainsi que quelques messages clés permettant de présenter le projet de façon cohérente auprès des différentes parties prenantes.

Bonnes pratiques

- ✓ Définir quelques outils de communication communs et préciser leur rôle.
- ✓ Préciser quelles informations sont communiquées par quels canaux.
- ✓ Produire des comptes rendus et documenter les principales décisions.
- ✓ Préserver une mémoire collective du projet afin de faciliter sa continuité.
- ✓ Développer progressivement des outils communs pour présenter le projet.
- ✓ Favoriser une communication ouverte, respectueuse et transparente.



À retenir

Une communication efficace ne repose pas uniquement sur les outils utilisés. Elle dépend surtout de la capacité du groupe à partager l'information, à préserver sa mémoire collective et à transmettre son projet de façon claire, autant à l'interne qu'auprès de ses partenaires.

L’inclusion et la diversité

Les personnes qui participent à un projet de cohabitat n’ont pas toutes les mêmes parcours, les mêmes réalités, les mêmes capacités ni les mêmes besoins. Cette diversité constitue une richesse, mais elle suppose également que le groupe réfléchisse à la manière de créer un milieu accueillant, respectueux et accessible.

Construire un milieu de vie inclusif consiste à créer des conditions qui permettent à des personnes aux profils, aux réalités, aux âges, aux cultures et aux capacités variés de participer pleinement à la vie du groupe. L’inclusion ne signifie pas que toutes les personnes vivent de la même manière ou partagent les mêmes opinions, mais que chacune puisse trouver sa place dans le respect du cadre collectif.

Cette réflexion peut notamment porter sur :

- l’accessibilité physique des lieux ;
- la diversité des modes de communication et de participation ;
- les réalités familiales, culturelles, linguistiques ou socioéconomiques ;
- les contraintes de temps ou de disponibilité ;
- les obstacles pouvant limiter la participation de certaines personnes.

Cette approche inclut également les enfants, les adolescent·es et les jeunes adultes. Bien qu’ils ne participent pas nécessairement aux processus décisionnels de la même manière que les adultes, ils font pleinement partie du collectif. Il est donc pertinent de leur offrir des occasions de s’exprimer et de contribuer de façon adaptée à leur âge, notamment lorsque les décisions concernent directement leur quotidien, comme l’utilisation des espaces communs, certaines règles de vie ou les activités du groupe.

L’inclusion ne repose pas uniquement sur des aménagements physiques ou des règles de fonctionnement. Elle se construit également par les attitudes, les pratiques et la volonté du collectif d’accueillir des personnes aux parcours différents tout en recherchant un équilibre entre ouverture et cohérence du projet.

Bonnes pratiques

- ✓ Reconnaître la diversité des parcours, des besoins et des capacités.
- ✓ Adapter les modes de communication et de participation.
- ✓ Réduire, lorsque possible, les obstacles à la participation.
- ✓ Favoriser des activités accessibles à l'ensemble du collectif.
- ✓ Réévaluer régulièrement les pratiques du groupe afin qu'elles demeurent inclusives à mesure que le projet évolue.



À retenir

Un milieu inclusif ne cherche pas à effacer les différences, mais à permettre à chacun·e de participer pleinement au projet tout en contribuant à un cadre collectif partagé.

Le dialogue et la gestion des tensions

Les tensions et les désaccords font partie intégrante de tout projet collectif. Ils ne constituent ni un échec ni un signe de dysfonctionnement, mais une conséquence normale de la diversité des personnes, des besoins et des points de vue.

Ce qui distingue les groupes qui avancent est moins l'absence de conflits que leur capacité à les reconnaître, à les aborder avec respect et à apprendre de leurs expériences.

Les tensions prennent des formes variées. Elles peuvent découler de différences de :

- valeurs, d'attentes ;
- de styles de communication ;
- de niveaux d'engagement ;
- de contraintes financières ;
- ou simplement de malentendus.

Les reconnaître rapidement permet souvent d'éviter qu'elles ne s'enracinent ou ne se transforment en conflits plus difficiles à résoudre.

Des approches comme la communication non violente (CNV), la facilitation ou la médiation offrent des repères utiles pour favoriser le dialogue, mieux comprendre les besoins de chacun·e et traverser les tensions de manière constructive.

La capacité d'un groupe à dialoguer ne se développe pas uniquement lorsque des difficultés surviennent. Elle se construit progressivement grâce à des habitudes d'écoute, de rétroaction, de clarification des attentes et de discussion ouverte qui facilitent ensuite la gestion des situations plus délicates.



Pour aller plus loin

→ **Voir l'annexe 2** – Comprendre les principes de la communication non violente (CNV).



Bonnes pratiques

- ✓ Favoriser une communication ouverte, respectueuse et transparente.
- ✓ Aborder les tensions dès leur apparition plutôt que de les laisser s'installer.
- ✓ Chercher à comprendre les besoins avant de débattre des positions.
- ✓ Créer des espaces où les désaccords peuvent être exprimés de façon sécuritaire et respectueuse.
- ✓ Recourir à un accompagnement externe lorsque les conflits dépassent les capacités du groupe.

À retenir

La qualité d'un collectif ne se mesure pas à l'absence de conflits, mais à sa capacité de dialoguer, d'apprendre de ses différences et de transformer les tensions en occasions de renforcer le projet.

Gouvernance

La gouvernance regroupe l'ensemble des mécanismes, des règles et des pratiques, principalement formels, qui permettent à un groupe de s'organiser, de prendre des décisions et de faire progresser un projet de manière cohérente, transparente et efficace.

Dans un projet de cohabitat, la gouvernance ne se limite pas au choix d'un mode de prise de décision. Elle définit également la manière dont le groupe se structure, répartit les responsabilités, coordonne les actions, documente les décisions, adopte certaines politiques et fait évoluer son fonctionnement à mesure que le projet progresse.

Contrairement au tissu social, qui porte sur les relations humaines et la construction de la communauté, la gouvernance concerne principalement l'organisation et le fonctionnement du collectif. Alors que le tissu social s'intéresse à la manière dont les personnes créent des liens, communiquent, développent la confiance et traversent les tensions, la gouvernance organise la manière dont elles prennent des décisions, répartissent les responsabilités et exercent collectivement leur pouvoir.

Les deux dimensions sont complémentaires : un groupe mobilisé a besoin d'une gouvernance claire pour transformer ses intentions en actions, tandis qu'une gouvernance efficace ne peut s'appuyer durablement que sur un tissu social solide.

Une gouvernance bien adaptée contribue à renforcer la transparence, la confiance, la continuité et la capacité du groupe à traverser les différentes étapes du développement. Elle ne vise pas à multiplier les règles, mais à offrir un cadre clair, souple et évolutif qui soutient le collectif dans l'atteinte de ses objectifs.

La gouvernance ne constitue donc pas une fin en soi. Elle est un moyen de permettre au collectif de travailler efficacement, de prendre des décisions éclairées et de faire évoluer le projet tout en demeurant fidèle à sa vision et à ses valeurs. Elle se traduit concrètement par différents mécanismes, pratiques et outils adaptés à la réalité du projet et appelés à évoluer au fil de son développement.

Les dimensions de la gouvernance

Pour mieux comprendre la gouvernance, il est utile de distinguer les principales dimensions qui la composent. Chacune joue un rôle complémentaire dans le développement du projet.

- **La structure organisationnelle**, qui définit la manière dont le groupe s'organise, crée des comités ou des instances et répartit les responsabilités.
- **Les rôles, les responsabilités**, qui précisent les mandats de chacun·e, distinguent la réalisation des tâches de la prise de décision et permettent au groupe de s'appuyer, lorsque nécessaire, sur des ressources externes.
- **La prise de décision**, qui établit les mécanismes permettant de faire des choix, de déterminer qui décide et de distinguer les décisions structurantes de celles qui peuvent évoluer ou être déléguées.
- **La transparence et la traçabilité**, qui permettent de comprendre qui a pris une décision, selon quel processus, sur quelles bases et comment sa mise en œuvre sera suivie.
- **L'éthique et l'intégrité**, qui visent à préserver l'équité et l'intégrité des décisions lorsque des intérêts personnels ou professionnels, des dynamiques de pouvoir ou des responsabilités multiples peuvent influencer le projet.
- **L'évolution de la gouvernance**, qui permet d'adapter progressivement le fonctionnement du groupe à sa croissance, à la complexité du projet et aux différentes étapes de son développement.

Ces dimensions évoluent en parallèle et se renforcent mutuellement. Comme les autres volets du développement, elles ne constituent pas des étapes successives, mais des dimensions interreliées qui évoluent tout au long du projet.

Les cadres juridiques existants ne sont généralement pas conçus pour soutenir une gouvernance participative approfondie. En pratique, plusieurs projets choisissent donc de compléter les exigences légales minimales par des mécanismes de gouvernance plus collaboratifs, adaptés à leurs valeurs et à leur manière de vivre ensemble. Cette complémentarité entre cadre légal et gouvernance sera abordée plus en détail dans la section consacrée au montage juridique.

Les mécanismes relationnels, comme la communication non violente, l'écoute active ou la médiation, relèvent principalement du tissu social. La gouvernance peut toutefois mobiliser des pratiques de facilitation afin de structurer les rencontres, clarifier les enjeux et soutenir des processus décisionnels équitables et efficaces.

La structure organisationnelle

Comment répartir le travail sans compliquer inutilement le fonctionnement du groupe ?

Le développement d'un projet de cohabitat mobilise une grande diversité de tâches, de compétences et de décisions. À mesure que le projet progresse, il devient généralement nécessaire de structurer le travail afin de favoriser une participation efficace et une bonne coordination des efforts.

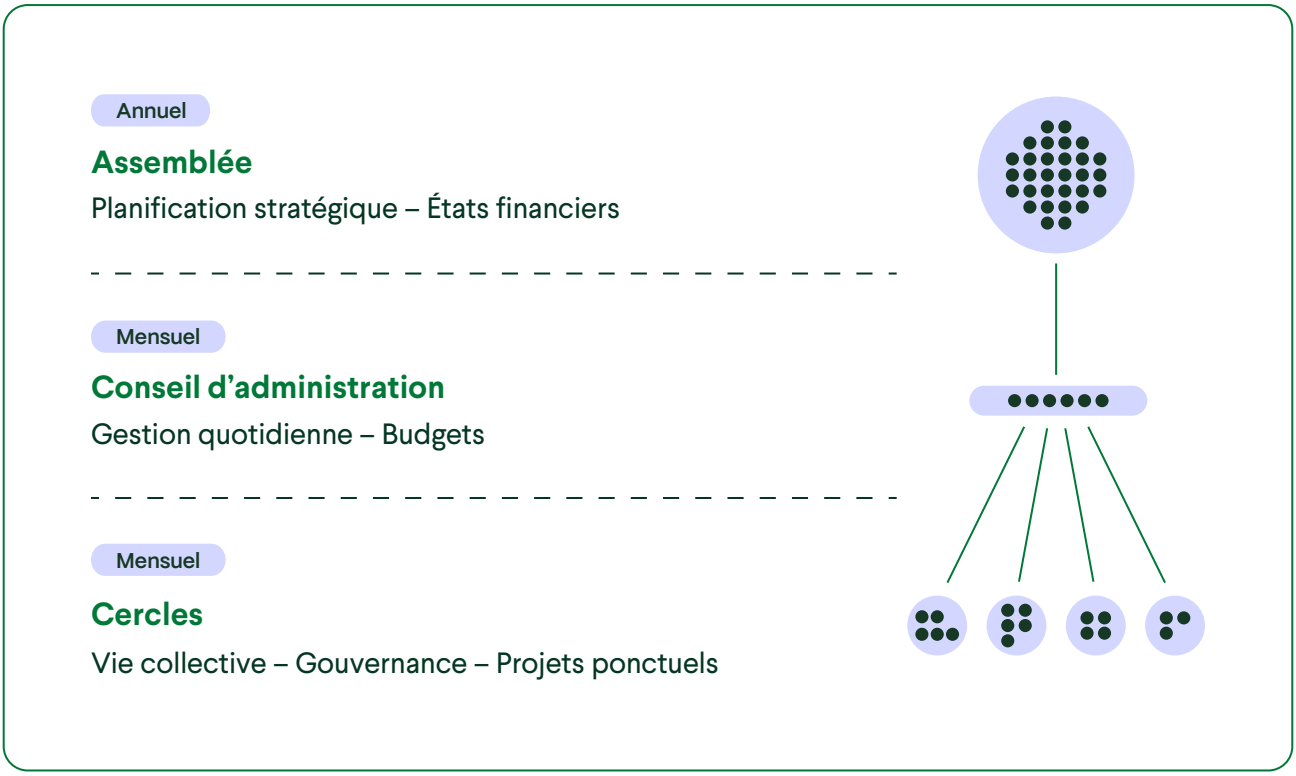
La structure organisationnelle vise à répartir les responsabilités entre différentes instances, comités, cercles ou équipes de travail, selon les besoins du projet. Elle contribue à clarifier les mandats, à éviter les dédoublements et à faciliter la coordination des efforts.

Il n'existe pas de modèle unique. Certains projets fonctionnent avec quelques comités, cercles ou équipes de travail informels, tandis que d'autres mettent en place une structure plus élaborée comprenant un conseil d'administration, des comités, des cercles ou des équipes responsables de différents volets du développement.

Les projets de cohabitat s'appuient d'ailleurs fréquemment sur des cercles afin de répartir les responsabilités selon les différents volets du projet. Le choix de cette structure dépend notamment de la gouvernance adoptée, de la taille du groupe et de la complexité du projet. L'important est que la structure demeure proportionnelle aux besoins du collectif.

Au démarrage, quelques règles simples de fonctionnement, une répartition minimale des responsabilités et des mécanismes de coordination clairs sont généralement suffisants. Il n'est pas nécessaire de reproduire immédiatement la structure permanente du futur milieu de vie.

Exemple simplifié d'une structure organisationnelle



Cette répartition n'est qu'un exemple. Chaque projet développe la structure qui répond le mieux à ses besoins.

La structure organisationnelle n'a pas besoin d'être mise en place dès le départ dans sa forme définitive. Elle peut évoluer progressivement, à mesure que le projet grandit et que les responsabilités se diversifient. Certaines responsabilités peuvent d'ailleurs être assumées temporairement par une seule personne avant d'être confiées à un comité ou à une autre instance lorsque le projet prend de l'ampleur.

Une structure trop légère peut entraîner une concentration des responsabilités et ralentir l'avancement du projet. À l'inverse, une structure trop complexe risque de multiplier les réunions, de créer des lourdeurs administratives et de décourager la participation.

La structure organisationnelle doit également soutenir le travail du collectif, et non l'alourdir. Chaque instance, comité, cercle ou groupe de travail devrait avoir un mandat clair, une valeur ajoutée et des responsabilités bien définies.

Les petits groupes de travail constituent souvent un moyen efficace d'approfondir un enjeu, de préparer une recommandation ou de réaliser un mandat précis avant un retour devant le collectif. Ils permettent de répartir la charge de travail et de rendre les rencontres plénières plus efficaces. Leur mandat devrait toutefois préciser s'ils formulent des recommandations, prennent des décisions déléguées ou mettent simplement en œuvre des décisions déjà adoptées.

Les comités, cercles et groupes de travail peuvent notamment être organisés autour des grands volets du projet, comme le tissu social, les finances, le cadre bâti, le montage juridique ou les communications. Leur nombre et leur degré de permanence devraient toutefois demeurer proportionnels aux besoins réels du collectif. Certains peuvent accompagner le projet pendant plusieurs années, tandis que d'autres sont créés temporairement pour réaliser un mandat précis, puis dissous une fois celui-ci terminé.

Il arrive aussi que certaines règles ou procédures soient adoptées par anticipation de conflits hypothétiques, dans une forme de « peur d'avoir peur ». Si cette intention est compréhensible, elle peut alourdir inutilement le fonctionnement du groupe, rigidifier les processus et introduire une méfiance implicite entre les cohabitant·es. Toutes les situations n'ont pas besoin d'être encadrées à l'avance. Certaines gagnent à être abordées lorsqu'elles se présentent, à l'aide des mécanismes de dialogue et de gouvernance du collectif.

Bonnes pratiques

- ✓ Adapter la structure à la taille et à la complexité du projet.
- ✓ Définir un mandat clair pour chaque instance, comité ou équipe de travail.
- ✓ Éviter de multiplier les comités ou les instances sans réelle valeur ajoutée.
- ✓ Créer des groupes de travail temporaires lorsque certains enjeux nécessitent une réflexion plus approfondie.
- ✓ Réévaluer périodiquement la structure afin qu'elle évolue avec le projet.
- ✓ Favoriser une coordination simple et efficace entre les différentes instances.

À retenir

Une bonne structure organisationnelle ne cherche pas à tout encadrer. Elle offre au groupe un cadre suffisamment clair pour faciliter l'action, tout en demeurant souple et évolutive.

Les rôles et les responsabilités

Qui fait quoi, et qui décide de quoi ?

Un projet de cohabitat repose sur la contribution de nombreuses personnes, qu'il s'agisse des futur·es cohabitant·es, des membres des différents comités, des professionnel·les ou des partenaires du projet. Clarifier les rôles et les responsabilités de chacun·e favorise une meilleure coordination, limite les zones grises et facilite la prise de décision.

Les responsabilités évoluent tout au long du développement. Certaines personnes s'impliquent davantage à certaines étapes du projet en fonction de leurs compétences, de leurs intérêts ou de leur disponibilité, tandis que d'autres prennent le relais par la suite. Une répartition claire des mandats contribue à assurer la continuité du projet et à éviter que certaines responsabilités reposent durablement sur les mêmes personnes.

Clarifier les rôles permet également de distinguer les responsabilités liées à la réalisation des tâches de celles liées aux décisions. Une personne peut être responsable de coordonner un dossier, sans pour autant être la seule à décider de son orientation. À l'inverse, le collectif peut prendre une décision tout en confiant sa mise en œuvre à un comité, un cercle, une équipe de travail ou une personne mandatée.

La délégation ne consiste pas à transférer la responsabilité du projet, mais à confier un mandat clair à une personne ou à une instance, tout en maintenant un mécanisme de reddition de comptes envers le collectif.

Pour être efficace, une délégation devrait préciser l'objectif du mandat, les décisions qui peuvent être prises, les limites à respecter, les ressources disponibles, l'échéance prévue ainsi que la manière dont le travail sera communiqué au collectif. Une délégation trop vague peut créer des zones grises, tandis qu'un mandat trop étroit risque d'empêcher les personnes responsables d'agir avec efficacité.

Exemple de répartition entre délégation et décision collective

Responsabilités pouvant généralement être déléguées	Décisions devant généralement demeurer collectives
La coordination d'un dossier	La vision et les grandes orientations du projet
La préparation d'une rencontre ou d'une recommandation	Les décisions structurantes qui engagent durablement le collectif
Le suivi d'un échéancier ou d'un budget	Le choix du terrain, du mode de propriété ou de la structure juridique
La mise en œuvre d'une décision déjà adoptée	L'adoption des règles fondamentales de fonctionnement
Un mandat confié à un·e professionnel·le	Les arbitrages majeurs entre coûts, qualité, accessibilité et ambitions du projet

Le groupe demeure toutefois responsable des grandes orientations du projet. Même lorsqu'il fait appel à des ressources externes, il conserve la responsabilité de définir sa vision, ses priorités et les décisions structurantes. Les professionnel·les apportent une expertise et un accompagnement, mais ils ne remplacent pas le rôle du collectif.

À mesure que le projet gagne en complexité, certaines tâches exigent davantage de temps, de disponibilité ou d'expertise. Faire appel à des ressources professionnelles lorsque cela est pertinent permet souvent d'améliorer la qualité des décisions, de réduire les risques et de préserver l'énergie des cohabitant·es. L'objectif n'est pas que le groupe réalise tout lui-même, mais qu'il concentre ses efforts sur ce que lui seul peut apporter : la vision, les choix collectifs et la construction de la communauté.

Selon les étapes du projet, certaines responsabilités peuvent également évoluer. Une personne qui coordonne un dossier au début du projet peut, par exemple, être remplacée par un comité, un conseil d'administration ou un·e professionnel·le lorsque les besoins deviennent plus complexes.

Les rôles devraient également demeurer suffisamment souples pour évoluer avec les personnes et avec le projet. Une répartition efficace des responsabilités aujourd'hui ne sera pas nécessairement la plus adaptée quelques années plus tard. Réévaluer périodiquement les mandats contribue à maintenir un fonctionnement équilibré et à favoriser l'implication d'un plus grand nombre de personnes.

Bonnes pratiques

- ✓ Définir clairement les mandats et les responsabilités de chacun·e.
- ✓ Distinguer les responsabilités liées à la réalisation des tâches de celles liées à la prise de décision.
- ✓ Réviser les rôles au fil de l'évolution du projet.
- ✓ Préciser les mécanismes de reddition de comptes des personnes ou des instances auxquelles des responsabilités sont déléguées.
- ✓ Reconnaître les limites du bénévolat et solliciter une expertise externe lorsque cela est pertinent.
- ✓ Conserver les décisions stratégiques au sein du collectif, même lorsque certaines tâches sont confiées à des professionnel·les.
- ✓ Favoriser une collaboration basée sur la confiance et la complémentarité entre les cohabitant·es, les professionnel·les et les partenaires.
- ✓ Documenter les mandats délégués afin que chacun·e comprenne leur portée, leurs limites et les attentes qui y sont associées.



À retenir

Une bonne gouvernance ne consiste pas à tout faire soi-même, mais à savoir qui est le mieux placé pour accomplir chaque tâche, tout en préservant le rôle central du collectif dans les décisions qui façonnent son milieu de vie.

La prise de décision

Comment prendre des décisions qui permettent au projet d'avancer sans épuiser le collectif ?

Prendre des décisions est au cœur du développement d'un projet de cohabitat. Chaque choix contribue à façonner le milieu de vie, qu'il s'agisse de la vision du projet, de la programmation, du montage financier, de la conception ou de la gouvernance elle-même.

Une bonne prise de décision ne consiste toutefois pas uniquement à choisir entre différentes options. Elle suppose également de déterminer qui décide, selon quel processus, à quel moment et avec quel niveau de participation du collectif. Clarifier ces éléments permet de réduire les ambiguïtés, d'éviter les blocages et de favoriser une gouvernance plus fluide.

Il n'existe pas de méthode universelle. Selon la nature de la décision, le groupe peut privilégier le consensus, le consentement, le vote ou encore déléguer certaines décisions à un comité ou à une personne responsable. L'important est que les mécanismes choisis soient connus, compris et appliqués de manière cohérente.

Toutes les décisions ne nécessitent pas le même niveau de participation. Chercher à décider collectivement de chaque détail peut ralentir inutilement le projet, tandis qu'une délégation excessive risque d'éloigner les membres des décisions importantes. L'enjeu consiste à trouver un équilibre entre participation, efficacité et responsabilité.

Toutes les décisions n'ont pas la même portée. Certaines sont structurantes et auront des répercussions durables sur le projet, tandis que d'autres peuvent être ajustées ou révisées au fil du temps. Distinguer ces deux catégories aide le groupe à concentrer son énergie sur les décisions les plus importantes et à éviter de consacrer un temps disproportionné à des enjeux mineurs.

À mesure que le projet progresse, le nombre de décisions augmente considérablement. Chercher à consulter l'ensemble du groupe sur chaque détail peut entraîner une fatigue décisionnelle, ralentir l'avancement du projet et mobiliser inutilement l'énergie collective. Une bonne gouvernance réserve les discussions collectives aux enjeux qui le justifient réellement et délègue les autres décisions selon des mandats clairement établis.

Le délai disponible pour décider peut également varier. Certaines décisions peuvent attendre une réflexion approfondie, tandis que d'autres doivent être prises rapidement afin d'éviter de retarder le projet.

Clarifier l’intention avant de choisir une solution

Avant de comparer différentes solutions, il est souvent utile de clarifier le besoin ou l’objectif auquel la décision doit répondre. Des positions qui semblent opposées traduisent parfois une même intention sous-jacente. Identifier cette intention permet d’élargir les options, de réduire les oppositions prématurées et d’orienter la discussion vers les besoins du collectif plutôt que vers des solutions déjà figées.

Cette approche est particulièrement utile lorsque plusieurs propositions semblent incompatibles. Elle aide le groupe à distinguer les objectifs poursuivis des moyens retenus pour les atteindre et favorise des décisions plus créatives et mieux partagées.

Exemples

Décisions généralement structurantes	Décisions généralement évolutives
Choisir le terrain	Modifier un règlement interne
Adopter la structure juridique	Ajuster le fonctionnement d’un comité
Déterminer le mode de propriété	Revoir l’utilisation d’un espace collectif
Approuver un budget majeur	Adapter les modalités d’utilisation d’un espace commun
Définir les grandes orientations du projet	Modifier le calendrier des rencontres

Décider pour un collectif en évolution

L'un des défis propres au cohabitat est que les décisions prises aujourd'hui auront des conséquences pour des personnes qui ne font peut-être pas encore partie du projet. Le collectif qui amorce le développement n'est généralement pas le même que celui qui habitera le milieu de vie quelques années plus tard.

Cette réalité invite à faire preuve d'humilité et à éviter de figer inutilement des choix qui pourront être enrichis par les personnes qui rejoindront le projet par la suite.

Lorsque cela est possible, il est utile de distinguer les décisions difficiles à modifier de celles qui pourront être ajustées ultérieurement, et de documenter non seulement les décisions prises, mais également les intentions qui les sous-tendent.

Cette réalité souligne également l'importance d'intégrer progressivement les nouvelles personnes aux mécanismes de gouvernance. Au-delà de leur transmettre les décisions déjà prises, il importe de leur expliquer les raisons qui les ont motivées, les marges de manœuvre encore possibles et les processus qui permettront de faire évoluer le projet.

Décider pour un collectif futur implique donc de trouver un équilibre entre l'immobilisme et la rigidité : avancer lorsque c'est nécessaire, tout en laissant une marge d'adaptation aux personnes qui rejoindront le projet par la suite.

La facilitation des décisions

Lorsque les enjeux deviennent complexes ou que les discussions mobilisent un grand nombre de personnes, la facilitation peut contribuer à améliorer la qualité des décisions. Elle aide notamment à structurer les échanges, clarifier les propositions, distinguer les préoccupations des préférences et s'assurer que le processus décisionnel convenu est respecté.

Contrairement à la médiation ou à la communication non violente, qui portent principalement sur les relations et la gestion des tensions, la facilitation vise avant tout à soutenir un processus décisionnel clair, efficace et équitable.

Bonnes pratiques

- ✓ Adapter le mode de prise de décision à l'importance de l'enjeu.
- ✓ Distinguer les décisions structurantes de celles qui peuvent évoluer.
- ✓ Clarifier qui est responsable de chaque type de décision.
- ✓ Clarifier les besoins et les objectifs poursuivis avant de comparer les solutions.
- ✓ Documenter les décisions importantes ainsi que leur contexte et leurs objectifs.
- ✓ Prévoir des moments pour réévaluer certaines décisions à mesure que le projet évolue.
- ✓ Privilégier, lorsque cela est possible, les décisions réversibles avant de prendre des engagements difficiles à modifier.
- ✓ Limiter les décisions collectives aux enjeux qui nécessitent réellement une délibération du groupe.



À retenir

Une bonne décision n'est pas nécessairement parfaite ni définitive. C'est une décision suffisamment réfléchie pour permettre au projet d'avancer, tout en laissant au collectif la possibilité de s'adapter lorsque le contexte évolue.



Pour aller plus loin

Il existe plusieurs modes de prise de décision (consensus, consentement, vote, etc.). Chaque approche présente des avantages et des limites selon le contexte. Le choix du mécanisme importe souvent moins que la clarté des règles et leur compréhension par l'ensemble du groupe.

- **Voir l'annexe 3 –** Comparer les principaux modes de prise de décision.
- **Voir l'annexe 4 –** Comparer différents cadres de gouvernance.

La transparence et la traçabilité des décisions

La transparence contribue à la légitimité des décisions, à la confiance envers les mécanismes de gouvernance et à la continuité du projet. Elle permet aux membres de comprendre qui a pris une décision, selon quel processus, sur quelles bases et avec quel mandat, même lorsqu'ils n'ont pas participé à toutes les discussions.

À mesure que le projet progresse, une grande quantité de décisions, de réflexions et de documents s'accumule. Sans mécanismes de documentation et de suivi, il devient difficile de comprendre le chemin parcouru, d'assurer une continuité entre les différentes instances et de transmettre efficacement les responsabilités.

La traçabilité ne consiste pas uniquement à conserver des comptes rendus. Elle vise également à documenter les raisons ayant motivé certaines décisions, les options qui ont été analysées, les responsabilités confiées ainsi que les éléments qui pourraient être réévalués ultérieurement.

Cette documentation favorise la reddition de comptes, facilite la reprise des dossiers lorsqu'une responsabilité change de mains et permet au groupe de mieux comprendre l'évolution de ses décisions.

La transparence ne signifie toutefois pas que toutes les décisions doivent être prises par l'ensemble du groupe. Elle implique plutôt que les processus, les responsabilités et les décisions demeurent compréhensibles, accessibles et traçables pour les membres du collectif.

Transparence	Ne signifie pas
Les décisions sont documentées.	Tout le monde participe à toutes les décisions.
Les informations sont accessibles.	Toutes les informations sont publiques.
Les responsabilités sont claires.	Toutes les tâches sont réalisées collectivement.

Certaines informations doivent toutefois demeurer confidentielles, notamment lorsqu'elles concernent des renseignements personnels, des négociations en cours ou des obligations légales. La transparence ne consiste pas à tout diffuser, mais à partager l'information pertinente avec les bonnes personnes, au bon moment.

Une information accessible, bien organisée et régulièrement partagée contribue également à renforcer la confiance au sein du groupe. À l'inverse, une circulation inégale de l'information peut créer des incompréhensions, alimenter un sentiment d'exclusion et fragiliser la gouvernance.

Exemple d'informations à partager régulièrement

Type d'information	Exemples
Décisions	Décisions prises, raisons ayant motivé les choix, éléments à réévaluer
Planification	Calendrier des rencontres, principales échéances, échéancier du projet
Responsabilités	Répartition des mandats, responsables des dossiers, suivi des actions
Finances	Budget, état d'avancement financier, principales dépenses ou engagements
Documentation	Comptes rendus, procès-verbaux, documents de référence, politiques internes
Partenaires	Coordonnées des principaux partenaires et professionnel·les, lorsque pertinent

Bonnes pratiques

- ✓ Documenter les décisions importantes, les raisons qui les motivent, les options envisagées et les éléments qui pourraient être réévalués ultérieurement.
- ✓ Organiser les documents afin qu'ils demeurent accessibles aux membres actuel·les et futur·es.
- ✓ Prévoir des mécanismes facilitant l'intégration des nouvelles personnes.
- ✓ Communiquer régulièrement l'avancement du projet à l'ensemble du groupe.
- ✓ Réviser périodiquement les informations afin qu'elles demeurent à jour.
- ✓ Définir clairement quelles informations sont accessibles à l'ensemble du groupe et lesquelles doivent demeurer confidentielles.
- ✓ Documenter les mandats délégués et les suivis qui en découlent afin d'assurer une reddition de comptes claire.



À retenir

Une gouvernance transparente ne consiste pas à tout partager, mais à rendre les décisions compréhensibles, traçables et justifiables. La documentation permet d'assurer la continuité du projet, de faciliter la transmission des responsabilités et de renforcer la confiance envers les mécanismes de gouvernance.

L'éthique et l'intégrité

Le développement d'un projet de cohabitat repose sur des décisions prises dans l'intérêt du collectif. Une gouvernance éthique vise à assurer que ces décisions demeurent équitables, impartiales et cohérentes avec la vision, les valeurs et les objectifs du projet.

Les conflits d'intérêts ne sont pas nécessairement problématiques en soi. Ils font partie de la réalité de nombreux projets. Une personne peut, par exemple, proposer un terrain lui appartenant, offrir des services professionnels au groupe ou participer à une décision dont elle pourrait retirer un avantage personnel, financier ou professionnel. Ces situations ne sont pas incompatibles avec un projet de cohabitat, mais elles demandent une attention particulière afin de préserver l'intégrité des décisions.

Un conflit d'intérêts, ou l'apparence d'un conflit d'intérêts, n'implique pas nécessairement une faute ou un comportement inapproprié. Il devient problématique lorsqu'il est ignoré, dissimulé ou géré de manière inadéquate.

Les projets de cohabitat réunissent également des personnes qui partagent souvent des valeurs communes, des affinités et parfois des liens d'amitié. Cette proximité constitue une richesse, mais elle peut aussi rendre certaines décisions plus délicates. Distinguer les relations personnelles des responsabilités liées au projet contribue à maintenir un climat de confiance et à prendre des décisions dans l'intérêt du collectif.

La confiance entre les membres ne remplace pas les mécanismes de gouvernance. Au contraire, des règles simples en matière de transparence, de conflits d'intérêts et de reddition de comptes permettent de préserver cette confiance à mesure que le projet évolue et que de nouvelles personnes rejoignent le collectif.

Enfin, certaines personnes peuvent exercer une influence plus importante en raison de leur expertise, de leur ancienneté, de leur disponibilité ou de leurs ressources. Cette influence est souvent naturelle et peut représenter un atout pour le projet. Il importe toutefois de demeurer attentif aux dynamiques de pouvoir afin que chacun·e puisse s'exprimer et que les décisions reflètent réellement les intérêts du groupe.

Certaines configurations peuvent également créer des déséquilibres plus subtils. Par exemple, un même ménage peut occuper plusieurs rôles clés ou plusieurs instances de décision, ou encore une personne peut disposer d'un temps, d'une expertise ou d'un pouvoir d'influence nettement supérieur aux autres. Ces situations ne sont pas problématiques en soi, mais elles gagnent à être reconnues et prises en compte afin de préserver un fonctionnement équitable et la confiance du collectif.

Ces déséquilibres ne traduisent pas nécessairement une mauvaise intention. Ils découlent souvent de la manière dont le projet s'est développé. Les reconnaître permet d'ajuster la gouvernance avant qu'ils ne deviennent une source de frustration ou de perte de confiance.

Exemple de situations pouvant soulever des enjeux d'éthique ou de conflits d'intérêts

Situation	Point de vigilance
Un membre est également entrepreneur général et souhaite réaliser les travaux du projet.	Assurer un processus d'appel d'offres ou de sélection transparent et équitable, éviter qu'il participe aux décisions le concernant et veiller à ce qu'il distingue son rôle de cohabitant de celui d'entrepreneur.
Une architecte membre du groupe souhaite obtenir le mandat de conception.	Clarifier les critères de sélection, éviter qu'elle participe aux décisions la concernant et s'assurer qu'elle distingue son rôle de cohabitante de celui de professionnelle, en faisant preuve de retenue et de discernement lorsque ses intérêts sont en jeu.
Une personne propriétaire du terrain participe aux discussions portant sur son acquisition.	Déclarer le conflit d'intérêts et prévoir, au besoin, qu'elle se retire des discussions ou de la décision.
Un même couple siège sur plusieurs comités ou instances de décision.	Être attentif à la concentration des responsabilités et à la diversité des points de vue.
Une personne ayant investi davantage dans le projet souhaite exercer une influence proportionnelle à son apport financier.	Clarifier les règles de gouvernance et distinguer les droits financiers des mécanismes de prise de décision.

Bonnes pratiques

- ✓ Déclarer tout intérêt personnel, professionnel ou financier susceptible d'influencer une décision et assurer une mise à jour annuelle de la démarche.
- ✓ Prévoir, lorsque nécessaire, qu'une personne concernée s'abstienne de participer à une décision qui la touche directement.
- ✓ Distinguer les relations personnelles des responsabilités liées au projet.
- ✓ Être attentif aux dynamiques de pouvoir afin de favoriser une participation équilibrée.
- ✓ Mettre en place des mécanismes permettant aux membres de signaler ou de discuter des situations pouvant soulever un enjeu éthique.
- ✓ Fonder les décisions sur la vision, les valeurs et l'intérêt collectif plutôt que sur des intérêts individuels.
- ✓ Réévaluer périodiquement les mécanismes de gouvernance afin qu'ils continuent de prévenir les conflits d'intérêts et les déséquilibres de pouvoir.



À retenir

Une gouvernance éthique ne consiste pas à éliminer toute influence ou tout conflit d'intérêts. Elle consiste plutôt à les reconnaître, à les rendre explicites lorsque nécessaire et à mettre en place des mécanismes permettant de préserver l'équité, la transparence et la confiance du collectif.

L'évolution de la gouvernance

La gouvernance d'un projet de cohabitat n'est jamais figée. Elle évolue en fonction de la taille du groupe, de la complexité du projet, des ressources disponibles et des différentes étapes du développement.

Aux premières phases, un fonctionnement simple et informel est souvent suffisant. Les décisions sont généralement prises par un petit groupe, les responsabilités sont partagées de manière souple et les mécanismes de coordination demeurent limités.

À ce stade, il est rarement nécessaire de mettre en place une gouvernance très élaborée. Chercher à tout encadrer trop tôt peut créer une lourdeur inutile et ralentir le développement du projet. Il est souvent préférable de faire évoluer progressivement les mécanismes de gouvernance à mesure que les besoins apparaissent.

À mesure que le projet progresse, le groupe s'agrandit, les décisions deviennent plus nombreuses, les enjeux financiers prennent de l'importance et de nouveaux et nouvelles partenaires se joignent au projet. Cette évolution appelle généralement une gouvernance plus structurée, sans pour autant perdre la souplesse nécessaire au bon fonctionnement du collectif.

Une fois le milieu de vie habité, la gouvernance se recentre progressivement sur l'opération du milieu de vie, l'entretien des espaces collectifs, l'accueil des nouvelles personnes et la vie collective. Les mécanismes qui étaient adaptés au développement ne répondent pas toujours aux besoins de l'opération quotidienne.

Il est donc souhaitable de revoir périodiquement la gouvernance afin de s'assurer qu'elle demeure adaptée au projet et aux personnes qui le composent. Une gouvernance qui a bien servi le groupe à une étape donnée peut nécessiter des ajustements quelques années plus tard.

Évolution du projet	Évolution de la gouvernance
Le groupe se forme	Répartition informelle des rôles, premières règles de fonctionnement et coordination souple.
Le groupe se consolide et les premiers engagements sont pris	Clarification des rôles, adoption de premières politiques internes et mise en place d'outils de suivi.
Le nombre de membres augmente	Création de comités, de cercles ou d'équipes de travail et clarification des responsabilités.
Un terrain est ciblé, un financement est recherché ou une entité juridique devient nécessaire	Formalisation de la gouvernance : création d'un conseil d'administration ou d'autres instances, délégation de certains mandats et clarification des responsabilités afin de répondre notamment aux exigences de certains prêteurs, bailleurs de fonds ou partenaires.
Le projet entre en conception ou en construction	Coordination renforcée entre le collectif, les professionnel·les et les partenaires externes, avec des mécanismes de suivi plus structurés.
Le milieu de vie est occupé	Transition vers une gouvernance davantage centrée sur l'opération, l'entretien des espaces communs, l'accueil des nouvelles personnes et la vie collective.

L'évolution de la gouvernance ne consiste pas uniquement à ajouter de nouvelles règles ou de nouvelles instances. Elle peut aussi conduire à simplifier certains mécanismes devenus inutiles, à fusionner des comités, à déléguer davantage ou, au contraire, à redonner certaines décisions au collectif lorsque le contexte le permet.

Il arrive aussi que certaines règles ou procédures soient adoptées par anticipation de conflits hypothétiques, dans une forme de « peur d'avoir peur ». Si cette intention est compréhensible, elle peut conduire à une gouvernance inutilement complexe ou rigide. Toutes les situations n'ont pas besoin d'être encadrées à l'avance : plusieurs peuvent être gérées lorsqu'elles se présentent, à l'aide des mécanismes de dialogue et de gouvernance du collectif.

Bonnes pratiques

- ✓ Réévaluer périodiquement le fonctionnement du groupe.
- ✓ Adapter les mécanismes de gouvernance à la taille et à la complexité du projet.
- ✓ Accepter de faire évoluer les façons de faire lorsque les besoins changent.
- ✓ Prévoir une transition entre la gouvernance du développement et celle du milieu de vie.
- ✓ Réévaluer périodiquement les comités, les mandats et les outils de gouvernance afin de simplifier le fonctionnement du groupe lorsque cela est possible.
- ✓ Considérer la gouvernance comme un processus d'amélioration continue plutôt que comme un modèle définitif.
- ✓ Accepter qu'une bonne gouvernance puisse parfois consister à retirer des règles, des comités ou des procédures qui ne répondent plus à un besoin réel.

À retenir

Une bonne gouvernance n'est pas celle qui demeure inchangée, mais celle qui sait évoluer avec le projet sans perdre de vue sa raison d'être : soutenir efficacement le collectif.

Les règles écrites servent de repères, et non de dogmes. Il est normal qu'un certain décalage existe entre les documents et les pratiques, pourvu qu'il soit reconnu, discuté et ajusté collectivement à mesure que le projet évolue.

PISTES DE RÉFLEXION

Questions pour réfléchir à sa gouvernance

1. Quelle est la taille actuelle du groupe et comment pourrait-elle évoluer ?
2. Quel niveau d'engagement et de disponibilité est réaliste pour les cohabitant·es ?
3. Quelles décisions doivent demeurer collectives et lesquelles pourraient être déléguées ?
4. Quel niveau de structure le groupe est-il prêt à mettre en place ?
5. Comment assurer la transparence et la circulation de l'information ?
6. Comment la gouvernance s'articule-t-elle avec la structure juridique envisagée ?
7. Les rôles, les comités et les instances actuellement en place répondent-ils toujours aux besoins du projet ?
8. Quels mécanismes devront être adaptés lorsque le projet passera du développement à l'opération ?



Les principaux outils de gouvernance

Les mécanismes de gouvernance prennent forme à travers différents outils qui permettent d'organiser le fonctionnement du collectif, de clarifier les attentes et d'assurer une application cohérente des décisions.

Ces outils n'ont pas tous à être mis en place dès les premières étapes du projet. Ils évoluent généralement avec la taille du groupe, la complexité du projet et les besoins qui émergent au fil du développement.

L'objectif n'est pas de multiplier les politiques, les procédures ou les documents, mais de se doter d'outils simples, utiles et adaptés à la réalité du collectif. Certains projets auront besoin de peu d'outils, tandis que d'autres développeront progressivement un cadre plus structuré.

Les outils présentés dans cette section comptent parmi les plus fréquemment utilisés en cohabitat. Chaque groupe peut les adapter, les simplifier ou développer d'autres outils selon son contexte.

Chaque outil répond à un besoin précis de gouvernance. Certains servent à définir les règles de fonctionnement, d'autres à clarifier les responsabilités, à encadrer certaines situations particulières ou à assurer la continuité du projet. Leur objectif n'est pas d'alourdir le fonctionnement du collectif, mais de soutenir des décisions cohérentes, transparentes et adaptées à l'évolution du projet.

La politique de sélection

Comment accueillir de nouvelles personnes tout en préservant la cohésion du projet ?

La composition du groupe constitue l'un des facteurs les plus déterminants dans le développement d'un projet de cohabitat. Au-delà des compétences et des ressources disponibles, la manière dont de nouvelles personnes rejoignent le collectif influence la dynamique du groupe, la gouvernance et, à plus long terme, la qualité du milieu de vie.

Dans la majorité des projets, le noyau fondateur se forme de manière relativement organique, sans politique de sélection formalisée. À mesure que le groupe grandit, toutefois, l'absence d'un cadre clair peut entraîner des incompréhensions, des perceptions d'iniquité ou des conflits.

Il est donc recommandé de mettre en place une politique de sélection dès que le groupe commence à accueillir de nouvelles personnes de façon plus régulière, quitte à la faire évoluer par la suite. Une politique de sélection permet de clarifier les critères, les attentes, les étapes du processus et les responsabilités de chacun·e. Elle contribue également à assurer davantage de transparence, d'équité et de cohérence dans les décisions.

L'objectif d'une politique de sélection n'est pas de constituer un groupe homogène ni de rechercher des personnes « parfaites ». Il s'agit plutôt de s'assurer d'une compatibilité minimale avec les valeurs, les attentes et le fonctionnement collectif, tout en favorisant la diversité des profils et des parcours.

Au-delà du choix des futur·es cohabitant·es, elle constitue un véritable outil de gouvernance : elle favorise la transparence, la cohérence des décisions et la confiance envers le processus.

La politique de sélection s'appuie sur la vision, les valeurs et les attentes du collectif, mais relève de la gouvernance puisqu'elle formalise la manière dont ces critères sont appliqués.

Une politique de sélection ne vise donc pas à déterminer qui est une « bonne » ou une « mauvaise » personne. Elle cherche plutôt à mettre en place un processus clair, transparent et équitable, dans lequel les décisions sont prises selon des critères connus plutôt que selon les affinités personnelles ou les impressions du moment.

Il est essentiel de s'assurer que le processus respecte le cadre légal en vigueur. Certaines formes de discrimination, même involontaires, sont interdites et peuvent exposer le groupe à des risques juridiques. Il est donc recommandé de bien se renseigner sur les obligations applicables et, au besoin, de consulter un·e professionnel·le afin de garantir la conformité du processus.

Les critères de sélection

Les critères de sélection traduisent concrètement les objectifs poursuivis par la politique de sélection. Ils permettent de clarifier les attentes envers les futur·es cohabitant·es et d'assurer une plus grande cohérence dans le processus de sélection.

Il ne s'agit pas de rechercher une homogénéité, mais plutôt de s'assurer d'une compatibilité minimale avec les valeurs, les engagements et le mode de vie proposé.

Cette démarche doit être abordée avec attention afin d'éviter les biais d'exclusion implicites. L'enjeu est de trouver un équilibre entre ouverture, diversité et cohérence du groupe.

Une politique de sélection devrait notamment préciser :

- les objectifs du processus de sélection ;
- les critères liés à l'engagement dans le projet ;
- la compréhension et l'adhésion aux valeurs et au mode de vie collectif ;
- les attentes en matière de participation et de contribution ;
- les principes visant à favoriser une composition du groupe diversifiée, inclusive et représentative, tout en limitant les biais et les barrières à l'entrée.

Les critères devraient demeurer proportionnels aux objectifs poursuivis. Une politique de sélection trop exigeante ou trop complexe peut créer des barrières inutiles et décourager des personnes qui auraient pourtant toute leur place au sein du projet.

Exemples de critères pouvant être évalués :

- compréhension du projet de cohabitat ;
- adhésion aux valeurs du collectif ;
- intérêt à participer à la vie collective ;
- disponibilité réaliste pour contribuer au projet ;
- capacité à fonctionner dans un contexte collaboratif.

Le groupe peut également chercher à favoriser une diversité de profils, de ménages, d'âges, de parcours de vie, de cultures, d'origines et de situations socioéconomiques, dans le respect des lois applicables en matière de droits de la personne et de non-discrimination.

Quand mettre en place une politique de sélection ?

Stade du projet	Niveau de formalisation généralement approprié
Noyau fondateur (quelques personnes)	Fonctionnement généralement informel.
Le groupe commence à accueillir de nouvelles personnes	Définir quelques critères communs et un processus simple.
Le recrutement devient régulier	Adopter une politique de sélection claire et documentée.
Le projet progresse (acquisition, financement, conception, construction)	Appliquer un processus formalisé, connu et cohérent.

Le processus de sélection

Les modalités de sélection varient d'un projet à l'autre. Certaines approches reposent principalement sur des entretiens, d'autres sur des formulaires, tandis que plusieurs groupes privilégient une combinaison de différentes méthodes.

L'objectif est autant de permettre au groupe de mieux connaître les personnes candidates que d'offrir à celles-ci l'occasion de découvrir le fonctionnement du projet et de confirmer que celui-ci correspond à leurs attentes.

La sélection constitue donc un processus réciproque : le groupe évalue la compatibilité des personnes candidates, tandis que celles-ci évaluent si le projet répond à leurs attentes. Cette démarche favorise une meilleure compréhension mutuelle, facilite l'intégration des nouvelles personnes et contribue à une gouvernance plus stable à long terme.



Quelle que soit l'approche retenue, il est recommandé que les différentes étapes du processus soient connues à l'avance, appliquées de manière cohérente et communiquées clairement aux personnes candidates.

Exemple de processus de sélection

- **Prise de contact** et transmission d'informations sur le projet.
- **Formulaire de candidature** ou manifestation d'intérêt.
- **Rencontre(s)** avec une ou plusieurs personnes du groupe.
- **Participation à une activité** ou à une rencontre collective, lorsque pertinent.
- **Analyse de la candidature** selon les critères établis.
- **Décision et rétroaction** à la personne candidate.
- **Accueil et intégration** de la nouvelle personne, si sa candidature est retenue.

L'accueil et l'intégration des nouvelles personnes

La sélection ne se termine pas au moment où une candidature est acceptée. Une intégration réussie demande également de transmettre les informations essentielles, d'expliquer les décisions déjà prises et de permettre aux nouvelles personnes de comprendre progressivement la culture et le fonctionnement du collectif.

Selon l'étape du projet, un parcours d'intégration peut notamment comprendre :

- une rencontre d'accueil ;
- la remise des principaux documents de référence ;
- une présentation de la gouvernance, des comités et des responsabilités ;
- l'explication des décisions structurantes déjà prises et des marges de manœuvre encore possibles ;
- un jumelage avec une personne déjà impliquée dans le projet ;
- une participation progressive aux rencontres, aux activités et aux groupes de travail.

L'intégration doit également laisser une place réelle aux nouvelles personnes. Il ne suffit pas de leur demander d'adhérer à un projet entièrement défini : elles doivent pouvoir contribuer aux décisions qui demeurent ouvertes et prendre progressivement des responsabilités au sein du collectif.

À l'inverse, rouvrir systématiquement toutes les décisions à chaque arrivée peut ralentir le projet et fragiliser sa continuité. L'enjeu consiste donc à distinguer clairement ce qui est déjà établi, ce qui peut encore évoluer et la manière dont les nouvelles personnes pourront participer à cette évolution.

Le comité de sélection

Dans plusieurs projets, un comité de sélection est mandaté pour accompagner ce processus.

Son rôle consiste notamment à :

- appliquer les critères définis par le collectif ;
- assurer un traitement cohérent des candidatures ;
- documenter ses recommandations ;
- rendre compte de ses travaux au groupe selon les mécanismes de gouvernance établis.



Le comité ne remplace pas le collectif. Selon le mode de gouvernance retenu, il peut formuler des recommandations ou être responsable de certaines décisions qui lui sont déléguées. Il agit toujours dans le cadre du mandat qui lui est confié.

Afin de préserver la confiance envers le processus, son mandat, sa composition et son pouvoir décisionnel devraient être clairement définis et connus de l'ensemble du groupe. Les membres du comité devraient également déclarer toute situation susceptible de créer un conflit d'intérêts et, au besoin, se retirer des discussions ou des décisions concernées.

Les biais à éviter

Aucune méthode de sélection n'est parfaitement neutre. Chaque approche comporte ses avantages, ses limites et ses biais potentiels.

Certaines personnes s'expriment plus facilement à l'écrit, tandis que d'autres sont davantage à l'aise à l'oral. Selon les méthodes utilisées, des biais peuvent apparaître, parfois sans que le groupe en soit conscient.

Par exemple, un formulaire peut désavantager des personnes moins à l'aise avec l'écrit ou ne maîtrisant pas certaines normes linguistiques. À l'inverse, une entrevue peut être influencée par des perceptions liées à l'apparence, à l'origine, à la façon de s'exprimer ou à d'autres facteurs qui ne sont pas pertinents.



Reconnaître l'existence de ces biais constitue une première étape pour concevoir un processus plus équitable. Plusieurs groupes choisissent d'utiliser plusieurs outils complémentaires plutôt que de s'appuyer sur une seule méthode de sélection.

Exemples de biais fréquents :

- Accorder davantage d'importance aux personnes qui s'expriment avec aisance.
- Confondre similarité avec compatibilité.
- Surévaluer les premières impressions.
- Évaluer inconsciemment les candidatures en fonction de son propre parcours, de ses préférences ou de son mode de vie.

Bonnes pratiques

- ✓ Définir clairement les critères et les étapes du processus.
- ✓ Communiquer ces critères aux personnes candidates dès le début du processus.
- ✓ Former les personnes responsables du processus afin de favoriser une évaluation cohérente et équitable.
- ✓ Utiliser plusieurs outils d'évaluation lorsque cela est pertinent (formulaire, rencontres, participation à une activité, etc.).
- ✓ Documenter les décisions afin d'assurer leur cohérence.
- ✓ Limiter les conflits d'intérêts.
- ✓ Réviser périodiquement les critères et le processus afin qu'ils demeurent cohérents avec les valeurs et l'évolution du projet.



À retenir

Une bonne politique de sélection ne cherche pas à éliminer toute subjectivité. Elle met en place des critères, des processus et des mécanismes qui permettent de prendre des décisions aussi cohérentes, transparentes et équitables que possible.

Les règlements généraux

Les règlements généraux constituent le principal document de gouvernance d'une organisation. Ils définissent les règles de fonctionnement du collectif, précisent les rôles des différentes instances et établissent les principaux mécanismes de prise de décision.

Contrairement au document constitutif, qui crée légalement l'organisation, les règlements généraux expliquent comment celle-ci fonctionne au quotidien. Ils offrent un cadre commun permettant d'assurer un fonctionnement clair, cohérent et prévisible, tout en laissant au groupe la souplesse nécessaire pour évoluer.

Ils servent également de référence commune lorsque surviennent des désaccords ou que de nouvelles personnes rejoignent le projet. Les règlements généraux n'ont pas pour objectif de prévoir toutes les situations possibles, mais d'offrir un cadre suffisamment clair pour soutenir le jugement du collectif.

Le contenu des règlements généraux varie selon la structure juridique retenue, mais ils précisent généralement :

- les catégories de membres et leurs droits ;
- les modalités d'adhésion, de retrait ou d'exclusion ;
- les principales instances de gouvernance ;
- les rôles, mandats et responsabilités des différentes instances ;
- les règles de prise de décision (quorum, votes, délégations, etc.) ;
- les règles de gestion des conflits d'intérêts ;
- les principales règles administratives et financières ;
- les modalités de modification des règlements.

Exemples de sujets généralement abordés :

- le fonctionnement des assemblées ;
- les responsabilités du conseil d'administration ou des comités ;
- les modalités de vote ;
- les conditions d'admission ou de retrait des membres ;
- les mécanismes de délégation ;
- les règles encadrant les conflits d'intérêts.

Des règlements généraux trop détaillés peuvent rendre le fonctionnement du groupe plus lourd et limiter sa capacité d'adaptation. À l'inverse, des règles trop vagues risquent de créer des zones grises et des interprétations divergentes.

Les règlements généraux n'ont pas vocation à prévoir toutes les situations possibles. Ils établissent plutôt une base stable à l'intérieur de laquelle le collectif peut exercer son jugement et adapter certaines pratiques au fil du temps.

Bonnes pratiques

- ✓ Adapter les règlements à la réalité du projet et à sa structure juridique.
- ✓ Limiter les règlements aux éléments réellement structurants.
- ✓ Réviser périodiquement les règlements afin qu'ils demeurent adaptés à l'évolution du projet.
- ✓ Veiller à ce que les membres puissent facilement les consulter et les comprendre.
- ✓ Produire, lorsque pertinent, une version vulgarisée ou un résumé des principaux règlements.
- ✓ Faire valider les règlements par un·e professionnel·le lorsque cela est approprié.



À retenir

Les règlements généraux ne cherchent pas à tout encadrer. Ils fournissent un cadre commun qui facilite la prise de décision, clarifie les responsabilités et contribue à la stabilité de la gouvernance. Ils doivent être suffisamment précis pour offrir des repères clairs, tout en demeurant assez souples pour permettre au projet d'évoluer.

Les documents constitutifs

Les documents constitutifs créent officiellement l'entité juridique et établissent le cadre légal dans lequel s'exerce sa gouvernance. Comme ils relèvent principalement du montage juridique, ils sont abordés plus en détail dans le volet consacré à celui-ci.

Les politiques internes

En complément des règlements généraux, un groupe peut adopter des politiques internes afin d'encadrer certains enjeux particuliers. Plus souples que les règlements généraux, elles peuvent être créées, modifiées ou retirées plus facilement à mesure que les besoins évoluent.

Elles permettent d'apporter des précisions sur certains aspects du fonctionnement du collectif, sans qu'il soit nécessaire de modifier les règlements généraux.

Selon le contexte, elles peuvent notamment porter sur :

- la protection des renseignements personnels et la confidentialité (exigée légalement) ;
- les conflits d'intérêts ;
- les communications internes ;
- l'utilisation des outils numériques ;
- la conservation des documents.

Par exemple, une politique de protection des renseignements personnels doit préciser quelles données sont recueillies, qui peut y avoir accès, comment elles sont conservées et dans quelles circonstances elles peuvent être communiquées, conformément aux obligations légales applicables.

Selon les besoins, un projet peut également adopter des politiques concernant l'accueil des nouvelles personnes, la sélection, les communications, les conflits d'intérêts, l'utilisation des espaces collectifs ou encore la prévention et la résolution des conflits.

À retenir

Les politiques internes permettent d'adapter la gouvernance aux besoins du projet sans modifier continuellement les règlements généraux. Elles offrent au collectif un cadre souple pour préciser certaines pratiques et les faire évoluer au fil du temps.

Les outils de suivi et de reddition de comptes

Une bonne gouvernance repose non seulement sur des décisions de qualité, mais aussi sur la capacité du groupe à documenter les décisions, à assurer le suivi des responsabilités et à préserver une information fiable au fil du temps. Les outils de suivi permettent d'assurer la continuité du projet malgré l'évolution du groupe, de faciliter la transmission des dossiers et de soutenir la transparence ainsi que la reddition de comptes.

Il n'existe pas d'outil unique. Chaque groupe développe progressivement les mécanismes qui répondent le mieux à ses besoins. L'important est que l'information soit accessible, à jour et suffisamment structurée pour soutenir le fonctionnement du collectif.

Les outils les plus couramment utilisés comprennent notamment :

- un registre des décisions ;
- des comptes rendus de réunions ;
- un espace documentaire partagé (Google Drive, SharePoint, Dropbox, etc.) ;
- un calendrier des principales échéances ;
- un journal ou historique du projet ;
- un tableau de suivi des responsabilités et des mandats.

Chaque outil n'a pas besoin d'être complexe. Un système simple, bien organisé et utilisé de manière constante est généralement plus efficace qu'une plateforme sophistiquée peu utilisée.

Ces outils n'ont pas pour objectif de créer une lourdeur administrative. Ils servent avant tout à faciliter la collaboration, à améliorer la transparence et à préserver la mémoire collective.

Ces outils n'ont pas pour objectif de créer une lourdeur administrative. Ils servent avant tout à assurer un suivi clair des décisions, à faciliter la reddition de comptes, à améliorer la transparence et à soutenir la continuité du projet.

Bonnes pratiques

- ✓ Définir où les documents sont conservés et qui en est responsable.
- ✓ Utiliser des outils simples et connus de l'ensemble du groupe.
- ✓ Mettre les documents à jour régulièrement.
- ✓ Archiver les anciennes versions lorsque cela est pertinent.
- ✓ S'assurer que les nouvelles personnes puissent facilement accéder à l'information dont elles ont besoin.
- ✓ Définir des règles communes de classement et de nomenclature des documents afin d'en faciliter la recherche et le suivi.



À retenir

Le suivi des décisions et des responsabilités ne repose pas sur la mémoire des personnes, mais sur des outils permettant d'assurer la continuité, la transparence et la reddition de comptes.

Cadre bâti

Le cadre bâti regroupe l'ensemble des choix liés à la conception physique du projet : le site, les bâtiments, les logements, les espaces collectifs et leur organisation.

Il traduit concrètement les intentions, les besoins, les valeurs et les ambitions du collectif dans un milieu de vie appelé à évoluer pendant plusieurs décennies. Le cadre bâti ne constitue donc pas une fin en soi : l'architecture devient un outil au service du projet de vie plutôt qu'un objectif en elle-même.

Dans un projet de cohabitat, le cadre bâti ne se limite pas à l'architecture ou à un exercice esthétique. Il influence directement la qualité du milieu de vie, les relations entre les cohabitant·es, les usages quotidiens, les coûts de construction et d'opération ainsi que la capacité du projet à évoluer dans le temps.

Contrairement à la gouvernance, qui organise le fonctionnement du collectif, ou au montage juridique, qui lui donne un cadre légal, le cadre bâti façonne l'environnement dans lequel la vie collective se déploie. Ces dimensions sont complémentaires : une communauté forte peut être fragilisée par des espaces mal conçus, alors qu'une architecture de qualité ne remplace jamais un tissu social vivant ni une gouvernance efficace.

Un cadre bâti bien conçu favorise les rencontres sans les imposer, soutient l'autonomie autant que la vie collective et offre des espaces capables d'évoluer avec les personnes qui les habitent. Il ne s'agit pas de rechercher une architecture spectaculaire, mais de créer un milieu de vie cohérent avec les besoins du groupe, les caractéristiques du site et les ressources disponibles.

Le cadre bâti constitue donc un outil au service du projet. Il traduit des intentions en espaces tout en conciliant les dimensions humaines, techniques, réglementaires, environnementales et financières.

Les principales dimensions du cadre bâti

Le cadre bâti d'un projet de cohabitat repose généralement sur plusieurs dimensions complémentaires :

- **La vision et la programmation**, qui permettent de traduire les besoins, les valeurs et les usages souhaités en orientations de conception.
- **L'implantation et l'organisation des espaces**, qui concernent la relation au site ainsi que la répartition des espaces privés, partagés et collectifs.
- **Les typologies d'habitation, l'accessibilité et l'inclusion**, qui visent à répondre à la diversité des ménages, des capacités et des parcours de vie.
- **La flexibilité et la capacité d'évolution**, qui permettent au projet de s'adapter aux changements d'usage, aux transformations des ménages et aux besoins futurs.

- **L'architecture au service du vivre-ensemble**, qui utilise l'aménagement pour soutenir les interactions, préserver l'intimité et limiter certaines sources de conflit.
- **L'intégration au territoire et la mobilité**, qui concernent la relation avec le quartier ou le village, les usages mixtes, les déplacements et l'ouverture sur la communauté.
- **La faisabilité, la durabilité et la réalisation**, qui consistent à concilier les ambitions architecturales avec les contraintes techniques, réglementaires, environnementales et financières, de la conception jusqu'à l'occupation.

Ces dimensions évoluent en parallèle et se renforcent mutuellement. Comme les autres volets du développement, elles ne constituent pas des étapes successives, mais des dimensions interreliées appelées à évoluer tout au long du projet.

Les dimensions du cadre bâti et leurs questions centrales

Dimension	Question centrale
Vision et programmation	Comment envisage-t-on le projet ?
Implantation et organisation des espaces	Comment le site et les espaces peuvent-ils soutenir ces intentions ?
Typologies, accessibilité et inclusion	Comment répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins ?
Flexibilité et capacité d'évolution	Comment permettre au projet de s'adapter dans le temps ?
Architecture au service du vivre-ensemble	Comment l'environnement bâti influence-t-il les relations quotidiennes ?
Intégration au territoire et mobilité	Comment le projet s'insère-t-il dans son milieu ?
Faisabilité, durabilité et réalisation	Comment concilier ambitions, contraintes et ressources disponibles ?

Vision et programmation

Comment traduire les intentions du groupe en projet architectural ?

Un projet de cohabitat ne commence pas par des plans, mais par une vision commune. Avant même une première esquisse, le groupe gagne à clarifier les besoins, les valeurs et les usages qu'il souhaite voir se concrétiser. L'architecture vient ensuite traduire ces intentions dans l'espace.

Cette étape permet de définir les usages, les besoins et les grandes orientations du projet avant d'aborder les solutions architecturales, techniques ou esthétiques. Elle constitue un langage commun entre les futur·es cohabitant·es et les professionnel·les appelé·es à concevoir le projet.

Sans cette réflexion préalable, les discussions risquent rapidement de se limiter à des préférences personnelles, « j'aime » ou « je n'aime pas », plutôt qu'à une évaluation de la capacité du projet à répondre aux besoins du collectif.

Une démarche de conception participative

La conception participative constitue l'une des particularités du cohabitat. Le rôle de l'architecte dépasse la production de plans : avec l'appui des autres professionnel·les, il ou elle accompagne le groupe, structure les échanges et transforme des besoins, des valeurs et des usages parfois difficiles à formuler en solutions concrètes.

Les futur·es cohabitant·es sont les expert·es de leurs besoins et de leurs intentions ; les professionnel·les sont les expert·es de leur traduction architecturale, technique et réglementaire. La qualité du projet repose sur le dialogue entre ces différentes expertises.

Cette démarche permet notamment :

- de mieux comprendre les attentes du groupe ;
- de faire émerger une vision commune ;
- d'établir des critères permettant d'évaluer les propositions ;
- de favoriser l'appropriation du projet ;
- de construire progressivement des compromis éclairés.

Les ateliers, les discussions et les allers-retours font donc partie intégrante du processus. Ils contribuent autant à concevoir le bâtiment qu'à préparer le collectif aux décisions et aux arbitrages qui suivront.

Exemples d'intentions à clarifier

Avant de dessiner le projet, le groupe peut notamment réfléchir :

- au degré de vie collective souhaité et à ses limites ;
- au niveau d'ouverture sur le quartier ou le village ;
- au rapport à la voiture et aux déplacements ;
- à la place du calme, du bruit, des enfants et du télétravail ;
- aux usages essentiels du quotidien ;
- aux fonctions qui pourraient être mutualisées ;
- aux ambitions environnementales ;
- aux besoins d'accessibilité et d'évolution à long terme.

Ces intentions deviennent ensuite des critères de conception qui guideront les décisions tout au long du développement.

Des intentions aux espaces

Si le groupe souhaite…	L'architecture peut notamment prévoir…
Favoriser les rencontres spontanées	Une maison commune située sur les parcours quotidiens, des lieux de transition accueillants et des liens visuels entre certains espaces.
Préserver l'intimité	Une gradation claire entre espaces privés, partagés et collectifs ainsi que des logements privés confortables et bien insonorisés.
Encourager l'entraide	Des fonctions mutualisées facilement accessibles, comme une buanderie, un atelier ou des chambres d'ami·es.
Accueillir différents profils	Une diversité de typologies, des logements évolutifs et une conception accessible.
Réduire l'empreinte environnementale	Des logements compacts, des équipements partagés, une implantation bioclimatique et des stratégies favorisant la mobilité durable.

Lorsque les intentions du groupe et le projet architectural demeurent cohérents, les espaces soutiennent naturellement les usages souhaités. À l'inverse, un décalage entre les deux peut générer des frustrations et des tensions entre les usages espérés et ceux que le bâtiment permet réellement.

Commencer par les besoins, puis composer avec les contraintes

Dans tout projet de développement, des arbitrages seront inévitables, notamment pour des raisons budgétaires, réglementaires ou techniques. Il est généralement préférable de partir d'une vision ambitieuse mais réaliste, ancrée dans les besoins du groupe, puis d'ajuster progressivement le projet en fonction des contraintes.

Une approche trop prudente dès le départ peut conduire à un projet déjà minimal qui, après les réductions ultérieures, risque de perdre ce qui faisait sa qualité et son intérêt.

Bonnes pratiques

- ✓ Clarifier les intentions du groupe avant les premières esquisses.
- ✓ Utiliser des ateliers de programmation pour faire émerger les besoins et les priorités.
- ✓ Définir des critères communs permettant d'évaluer les propositions architecturales.
- ✓ Distinguer les besoins collectifs essentiels des préférences individuelles.
- ✓ Impliquer les futur·es cohabitant·es aux moments où leur contribution influence réellement les décisions.
- ✓ Accepter que certaines ambitions devront être ajustées sans perdre de vue la vision d'ensemble.

À retenir

Une programmation réussie ne consiste pas à concevoir des plans, mais à construire une vision commune. Plus les intentions sont claires dès le départ, plus les décisions architecturales et les compromis futurs pourront préserver l'essence du projet.

Implantation et organisation des espaces

Comment le site et les espaces peuvent-ils soutenir la vie quotidienne ?

L'organisation du projet commence par une bonne compréhension du site. Son orientation, sa topographie, son ensoleillement, ses vents dominants, sa végétation, ses bâtiments existants, ses vues et ses contraintes influencent directement la qualité du milieu de vie et les possibilités d'aménagement.

Un projet bien implanté tire parti des qualités du site plutôt que de chercher à y imposer un modèle prédéfini. Il peut, par exemple, préserver des arbres matures, utiliser un bâtiment existant, profiter de l'ensoleillement naturel ou organiser les espaces extérieurs en fonction du relief.

Penser les espaces collectifs en premier

La maison commune et les principaux espaces collectifs gagnent à être situés au cœur des parcours quotidiens plutôt qu'à l'écart. Leur implantation, idéalement au rez-de-chaussée ou sur les principaux axes de circulation, favorise leur visibilité, leur accessibilité et leur fréquentation spontanée.

À l'inverse, des espaces collectifs isolés ou difficiles d'accès deviennent souvent des lieux réservés à des activités planifiées plutôt que de véritables lieux de vie. Dans plusieurs projets résidentiels conventionnels, des espaces pourtant très qualitatifs demeurent peu utilisés parce qu'ils sont éloignés des déplacements quotidiens, en plus du manque de tissu social dans ces développements. Leur conception n'est pas nécessairement en cause : c'est leur emplacement qui limite leur appropriation.

Les réalités foncières, financières et réglementaires limitent toutefois la superficie pouvant être consacrée aux espaces collectifs. Leur importance dépend donc autant du montage financier que des priorités que le groupe choisit d'assumer.

Le groupe gagne ainsi à identifier les espaces réellement essentiels à son projet de vie avant de répartir les superficies disponibles. Certains espaces auront davantage de valeur parce qu'ils soutiennent directement les usages recherchés, même s'ils représentent un coût supplémentaire.

Favoriser une maison commune vivante

Une maison commune est davantage utilisée lorsqu'elle est intégrée aux habitudes quotidiennes plutôt que réservée à des usages occasionnels.

Quelques principes favorisant son appropriation :

- La rendre visible depuis les parcours principaux et, lorsque possible, depuis certains logements.
- Y intégrer des fonctions du quotidien, comme les boîtes aux lettres, la buanderie ou une cuisine collective.
- Aménager un lieu chaleureux, confortable et accueillant.
- Offrir différents espaces permettant des activités simultanées.
- Assurer une bonne insonorisation afin de permettre des usages variés sans générer de conflits.
- Privilégier des logements privés compacts, fonctionnels et confortables afin que les espaces collectifs apportent une réelle valeur supplémentaire.



Une maison commune vivante

La qualité de la maison commune dépend autant de sa localisation, de son confort et de ses usages que de sa superficie.

Trouver un équilibre entre intimité et vie collective

Les espaces collectifs ne remplacent pas les espaces privés : ils les complètent.

Des logements bien conçus permettent aux cohabitant·es de fréquenter les espaces collectifs par choix plutôt que par nécessité. Inversement, plusieurs fonctions peu utilisées dans chaque logement peuvent être mutualisées :

- chambres d'ami·es ;
- buanderies ;
- espaces de rangement ;
- ateliers ;
- équipements spécialisés ;
- certains espaces de travail ;
- certains stationnements.

Cette mutualisation permet souvent d'améliorer la qualité globale du projet tout en limitant les superficies privées.

Créer une gradation des espaces

Les projets de cohabitat les plus robustes reposent sur une gradation claire plutôt que sur une opposition stricte entre privé et collectif.

Cette gradation peut comprendre :

- des espaces strictement privés ;
- des espaces partagés par quelques ménages ;
- des espaces collectifs destinés à l'ensemble du groupe ;
- des espaces ouverts sur le quartier, le village ou le public.

Cette diversité permet à chacun·e de choisir son niveau d'engagement selon ses besoins, ses habitudes et les différents moments de sa vie.

Soigner les espaces de transition

Les couloirs, halls, escaliers, cours, terrasses, balcons, porches et chemins piétons peuvent devenir de véritables lieux de rencontre lorsqu'ils sont pensés comme des espaces habitables plutôt que comme de simples lieux de passage.

Des halls généreux, des seuils habitables, des cours partagées et des parcours visibles favorisent les interactions informelles sans imposer la participation.

Favoriser un sentiment de « chez-soi »

Les espaces collectifs ne devraient pas seulement être accessibles : ils devraient aussi être appropriables.

Un lieu réellement utilisé est un lieu où les cohabitant·es se sentent à l'aise de s'installer, de laisser certaines traces de leur présence et d'y vivre naturellement. Des manteaux, des jeux, des livres, des plantes ou d'autres objets du quotidien peuvent contribuer à créer un environnement vivant, plus proche d'un intérieur habité que d'un hall d'immeuble.

À l'inverse, des espaces trop neutres, trop contrôlés ou trop institutionnels peuvent décourager leur utilisation, même lorsqu'ils sont généreux et bien finis.

Bonnes pratiques

- ✓ S'appuyer sur les qualités et les contraintes du site.
- ✓ Localiser les espaces collectifs sur les parcours quotidiens.
- ✓ Concevoir une maison commune attractive, accessible et bien insonorisée.
- ✓ Trouver un équilibre entre espaces privés, partagés et collectifs.
- ✓ Créer une gradation claire entre les différentes sphères d'intimité.
- ✓ Concevoir les espaces de transition comme des lieux de vie.
- ✓ Favoriser l'appropriation naturelle des espaces collectifs.



À retenir

L'implantation et l'organisation des espaces influencent bien plus que les déplacements. Elles façonnent les habitudes quotidiennes, facilitent les rencontres et soutiennent le sentiment d'appartenance sans imposer une manière unique d'habiter le projet.

Typologies d'habitation, accessibilité et inclusion

Comment concevoir des logements adaptés à la diversité des ménages ?

Les projets de cohabitat accueillent des personnes seules, des couples, des familles, des ménages intergénérationnels, des personnes aînées et des personnes dont les capacités ou les besoins évoluent. Le choix des typologies influence directement la composition du groupe, sa stabilité et sa capacité à accueillir une diversité de parcours de vie.

Le groupe qui conçoit le projet ne sera pas nécessairement celui qui l'habitera dans vingt ou trente ans. Les choix de typologies gagnent donc à répondre à des besoins durables et diversifiés plutôt qu'aux seules préférences du groupe fondateur.

Favoriser la diversité des typologies

Selon les besoins du projet, on peut notamment prévoir :

- des studios ;
- des logements pour personnes seules ou couples ;
- des logements familiaux ;
- des logements intergénérationnels ;
- des unités intégrant un espace de télétravail ;
- des unités pouvant accueillir une activité professionnelle compatible avec le projet ;
- certains logements locatifs ou subventionnés, lorsque le montage le permet.

Une trop forte concentration d'un seul type de logement peut influencer la dynamique du collectif. Par exemple, un projet composé majoritairement de studios pourrait accueillir davantage de ménages de passage, alors qu'une diversité de tailles et de typologies favorise souvent une plus grande stabilité.

Concevoir des logements évolutifs

Les ménages changent au fil du temps : une personne seule peut former une famille, les enfants grandissent, les besoins liés au vieillissement apparaissent et certaines personnes souhaitent travailler davantage à domicile.

La conception peut permettre cette évolution grâce à :

- des pièces polyvalentes ;
- des logements pouvant être reconfigurés ;
- des unités pouvant être reliées ou séparées ;
- des appartements intergénérationnels ;
- des espaces pouvant changer de fonction au fil des années.



Intégrer l'accessibilité universelle dès le départ

Une conception accessible profite à bien plus de personnes que celles vivant avec une limitation permanente. Elle facilite aussi la vie des enfants, des parents avec poussette, des personnes blessées temporairement, des personnes aînées, des visiteur·ses et des personnes transportant des charges.

Une conception inclusive peut notamment prévoir :

- des entrées sans seuil ;
- des circulations suffisamment généreuses ;
- des ascenseurs ou des parcours sans obstacle lorsque nécessaires ;
- des poignées faciles à utiliser ;
- des prises et interrupteurs bien positionnés ;
- des salles de bain adaptables ;
- une signalétique claire ;
- des espaces faciles à comprendre et à repérer ;
- une attention aux besoins sensoriels, à l'éclairage et à l'acoustique.

Penser l'accessibilité dès la conception permet souvent d'éviter des transformations coûteuses et favorise le maintien des personnes dans leur milieu de vie.

Inclure différents âges et modes de vie

L'inclusion passe également par la capacité du projet à accueillir différentes réalités :

- des aires de jeu visibles et sécuritaires pour les enfants ;
- des lieux appropriables par les adolescent·es ;
- des espaces calmes ;
- des espaces de socialisation ;
- des logements adaptés à différentes compositions familiales ;
- des espaces permettant le télétravail sans perturber la vie résidentielle.

Bonnes pratiques

- ✓ Proposer une diversité de typologies cohérente avec la composition recherchée.
- ✓ Concevoir des logements capables d'évoluer avec les ménages.
- ✓ Intégrer l'accessibilité universelle dès les premières étapes.
- ✓ Éviter de concevoir uniquement pour les besoins du groupe actuel.
- ✓ Prévoir des espaces adaptés aux différents âges et modes de vie.

À retenir

Les typologies d'habitation ne déterminent pas seulement la forme des logements. Elles influencent la composition du collectif, l'accessibilité du projet et sa capacité à accueillir les transformations de la vie pendant plusieurs décennies.

Flexibilité et capacité d'évolution

Comment concevoir un projet capable de s'adapter dans le temps ?

Un projet de cohabitat est appelé à évoluer. Les ménages changent, les usages se transforment, le collectif se renouvelle et certaines fonctions prennent plus ou moins d'importance. Une architecture trop rigide risque de figer le projet dans une vision qui ne correspondra plus à sa réalité future.

Concevoir un bâtiment évolutif ne consiste pas à tout prévoir, mais à laisser au collectif une capacité raisonnable d'adaptation lorsque les usages, les ménages ou les priorités évolueront.

Privilégier des espaces polyvalents

Les espaces les plus durables sont souvent ceux qui peuvent accueillir plusieurs usages.

Une même pièce peut, selon les besoins, servir :

- de salle de réunion ;
- d'espace de télétravail ;
- de salle d'activités ;
- de chambre d'ami·es ;
- de lieu pour les adolescent·es ;
- d'atelier.

Une salle polyvalente bien conçue est souvent plus utile que plusieurs locaux spécialisés et peu utilisés.

Concevoir à partir des usages réels

Un piège fréquent consiste à prévoir des espaces correspondant à des usages idéalisés plutôt qu'aux habitudes réelles du groupe.

Il est souvent préférable de :

- prévoir moins d'espaces, mais mieux dimensionnés ;
- privilégier les fonctions utilisées régulièrement ;
- tester certains usages avant de les figer, lorsque cela est possible ;
- accepter que de nouveaux besoins émergent après l'emménagement ;
- laisser une marge d'appropriation aux futur·es cohabitant·es.

Prévoir l'adaptation du bâtiment

La capacité d'évolution peut être soutenue par :

- des cloisons non porteuses facilement modifiables ;
- des pièces aux proportions polyvalentes ;
- des structures permettant certaines reconfigurations ;
- des réseaux techniques accessibles ;
- des espaces réservés à une expansion future ;
- des infrastructures permettant l'ajout ultérieur de bornes de recharge, de panneaux solaires, de batteries, de technologies de communication ou d'autres équipements.

Planifier une réalisation par phases

Certains projets peuvent être construits ou aménagés en plusieurs étapes. Cette approche peut permettre de répartir les investissements, d'accueillir progressivement de nouveaux ménages ou de reporter certains équipements.

Elle exige toutefois d'anticiper :

- les fonctions nécessaires dès la première phase ;
- les infrastructures qui doivent être réalisées immédiatement ;
- les espaces réservés aux phases ultérieures ;
- les conséquences temporaires sur les usages collectifs ;
- les responsabilités liées au financement et à la réalisation des phases futures.

Le phasage peut offrir de la souplesse, mais ne devrait pas laisser le groupe avec un milieu de vie incomplet ou dépendant d'une étape qui pourrait ne jamais être réalisée.

Bonnes pratiques

- ✓ Privilégier les espaces pouvant accueillir plusieurs usages.
- ✓ Éviter de multiplier les locaux très spécialisés.
- ✓ Concevoir des logements et des espaces collectifs capables d'évoluer.
- ✓ Prévoir les adaptations techniques futures lorsque cela est réaliste.
- ✓ Encadrer clairement les projets réalisés en plusieurs phases.
- ✓ Laisser une marge d'appropriation aux futur·es cohabitant·es.



À retenir

Un projet de cohabitat n'a pas besoin d'anticiper tous les usages futurs. Il doit surtout offrir suffisamment de souplesse pour permettre au collectif d'adapter progressivement son milieu de vie.

Architecture au service du vivre-ensemble

Comment l'architecture peut-elle soutenir la vie collective ?

L'architecture ne crée pas la communauté. En revanche, elle peut rendre certaines interactions plus naturelles, faciliter les usages collectifs ou générer des tensions lorsqu'elle est mal adaptée.

Elle peut toutefois rendre certains comportements plus naturels, réduire plusieurs sources de friction et limiter le recours à des règles formelles pour organiser la vie collective.

Les parcours, la visibilité, l'acoustique, les lieux de rencontre, les espaces de retrait et le rangement influencent directement la manière dont les cohabitant·es interagissent au quotidien.

L'objectif n'est pas de favoriser les rencontres à tout prix, mais d'offrir un environnement où chacun·e peut participer à la vie collective ou préserver son intimité.

Une architecture qui facilite plutôt qu'elle n'impose

L'architecture peut notamment :

- encourager les rencontres informelles ;
- soutenir l'entraide ;
- faciliter l'autonomie ;
- offrir différents niveaux d'intimité ;
- simplifier les usages collectifs ;
- limiter certaines sources de conflit.

À l'inverse, un environnement mal conçu peut nécessiter davantage de règles pour compenser certaines faiblesses spatiales.



Prévenir certains conflits par la conception

Plusieurs tensions vécues dans les milieux d'habitation trouvent leur origine dans la conception des espaces plutôt que dans les relations entre les personnes.

Enjeu	La conception peut notamment…
Bruit	Prévoir une bonne insonorisation autour de la maison commune, des espaces d'activités et entre les logements.
Circulation	Clarifier les parcours et limiter les conflits entre piétons, véhicules, résident·es et visiteur·ses.
Rangement	Prévoir des espaces adaptés afin d'éviter l'encombrement des circulations et des espaces collectifs.
Intimité	Créer une gradation claire entre les espaces privés, partagés et collectifs.
Visibilité	Permettre de percevoir certaines activités sans exposer constamment les logements privés.

Plus un espace nécessite de règles pour fonctionner harmonieusement, plus il est pertinent de se demander si sa conception pourrait être améliorée.

Cela ne signifie pas que l'architecture élimine les conflits, mais qu'elle peut réduire plusieurs sources de friction avant même qu'elles apparaissent.

Bonnes pratiques

- ✓ Concevoir des espaces qui favorisent les interactions sans les imposer.
- ✓ Prévenir les conflits par la conception plutôt que par la multiplication des règles.
- ✓ Porter une attention particulière à l'acoustique, aux circulations, au rangement et aux espaces de transition.
- ✓ Préserver des espaces de retrait de qualité.
- ✓ Vérifier la compatibilité des usages appelés à se dérouler simultanément.



À retenir

Une bonne architecture ne crée pas le vivre-ensemble. Elle offre un cadre qui permet aux relations de se développer naturellement tout en respectant les besoins d'intimité, d'autonomie et de retrait.

Intégration au territoire et mobilité

Comment le projet s'insère-t-il dans son milieu ?

Un projet de cohabitat ne vit pas en vase clos. Son architecture influence sa relation avec le quartier ou le village, les déplacements, les usages environnants et la manière dont il est perçu par la communauté.

Concevoir à partir du site et du territoire

Chaque territoire possède ses propres réalités : contexte urbain ou rural, réglementation, paysage, patrimoine, mobilité, climat et tissu social.

Un projet gagne à tirer parti de ces caractéristiques plutôt qu'à reproduire un modèle standard. Il peut notamment :

- préserver des éléments naturels ou patrimoniaux ;
- orienter les bâtiments en fonction du soleil et des vents ;
- contribuer positivement au paysage ou à la rue ;
- s'appuyer sur les services et les réseaux existants ;
- limiter ses impacts sur les propriétés voisines.

S'ouvrir sur le quartier ou le village

Le degré d'ouverture dépend des intentions du groupe et du contexte. L'architecture peut :

- favoriser les interactions avec le voisinage ;
- soutenir des activités ou des usages collectifs ouverts sur le milieu ;
- renforcer l'acceptabilité sociale ;
- contribuer à la qualité des espaces publics ;
- offrir certains services au quartier ou au village.

L'enjeu n'est pas de choisir entre ouverture et repli, mais de définir un niveau d'ouverture cohérent avec les objectifs et les capacités du projet.

Intégrer des usages mixtes

Des espaces commerciaux, communautaires peuvent :

- renforcer l'ancrage territorial du projet ;
- créer des lieux de rencontre ;
- générer des revenus complémentaires ;
- diversifier les services offerts aux résident·es et au voisinage.

Ils introduisent toutefois une complexité importante.

Exemples de défis

Dimension	Exemples d'enjeux
Architecturale et technique	Accès distincts, circulation, acoustique, ventilation, sécurité et extraction.
Réglementaire	Zonage, sécurité incendie et normes différentes selon les usages.
Financière	Exigences particulières des prêteurs, ratios de financement variables et vacances commerciales.
Gestion	Horaires, entretien, responsabilités et relations avec les locataires ou usager·ères.
Vie collective	Équilibre entre animation, intimité, tranquillité et contrôle des usages.

À retenir

Ajouter un usage mixte ne consiste pas simplement à prévoir un local supplémentaire. Il s'agit d'intégrer une fonction qui aura des répercussions sur l'architecture, le financement, la gestion et la vie collective.

Penser la place de la voiture et des déplacements

Lorsque le contexte le permet, limiter la circulation automobile au cœur du site permet :

- de créer des parcours piétons continus et sécuritaires ;
- de réduire les conflits entre véhicules et piétons ;
- de favoriser l'appropriation des espaces extérieurs ;
- d'améliorer la sécurité des enfants ;
- de renforcer le sentiment de voisinage.

Le stationnement devient alors un service au projet plutôt qu'un élément dominant de son organisation. Son traitement doit toutefois demeurer cohérent avec le contexte urbain ou rural, les besoins des personnes à mobilité réduite et les habitudes réelles du groupe.

Bonnes pratiques

- ✓ Adapter le projet aux caractéristiques du site et du climat.
- ✓ Définir clairement le niveau d'ouverture souhaité sur le milieu.
- ✓ Évaluer soigneusement les implications des usages mixtes.
- ✓ Favoriser les déplacements actifs lorsque le contexte le permet.
- ✓ Concevoir le stationnement comme une composante du projet, non comme son principe organisateur.
- ✓ Considérer le cohabitat comme un acteur du territoire plutôt qu'un objet isolé.

À retenir

Le cadre bâti comprend aussi les relations que le projet entretient avec son environnement. Un cohabitat bien implanté contribue à la qualité de vie de ses cohabitant·es autant qu'à celle du territoire qui l'accueille.

Faisabilité, durabilité et réalisation

Comment concilier les ambitions du projet avec ses contraintes ?

Chaque projet repose sur une série d'arbitrages. Les ambitions du groupe doivent être conciliées avec les réalités techniques, réglementaires, environnementales et financières. L'objectif n'est pas de tout réaliser, mais de préserver ce qui crée le plus de valeur pour le milieu de vie.

Comprendre le potentiel d'un site

Avant même de concevoir un bâtiment, il est essentiel de comprendre ce que le site permet réellement de développer. Un terrain ou un bâtiment ne se résume pas à son prix ou à sa superficie. Son potentiel dépend notamment du zonage, de la densité autorisée, des caractéristiques physiques du site, des infrastructures disponibles, des contraintes environnementales ainsi que des exigences réglementaires applicables.

Un site attrayant en apparence peut s'avérer beaucoup plus complexe ou coûteux à développer qu'un autre. À l'inverse, un site présentant certaines contraintes peut devenir une excellente opportunité lorsqu'elles sont bien comprises et intégrées au projet.

Terrain vacant ou bâtiment existant

Le choix entre un terrain vacant et un bâtiment existant influence directement le développement du projet. Un terrain vacant offre généralement une plus grande liberté de conception, mais nécessite souvent davantage d'infrastructures, de travaux préparatoires et d'investissements.

À l'inverse, un bâtiment existant peut favoriser la requalification d'un site ou la mise en valeur du patrimoine, mais comporte généralement des contraintes techniques, réglementaires ou structurelles plus importantes.

Le meilleur choix n'est donc pas nécessairement le plus simple ou le moins coûteux, mais celui qui répond le mieux aux objectifs du projet.

Concevoir avec sobriété

Les choix architecturaux influencent non seulement les coûts de construction, mais aussi les coûts d'opération, d'entretien, de remplacement des composantes et la capacité du bâtiment à évoluer dans le temps.

La sobriété peut notamment se traduire par :

- des logements plus compacts ;
- des chambres d'ami·es partagées ;
- des buanderies collectives ;
- des ateliers et espaces de rangement mutualisés ;
- des stationnements rationalisés ;
- des dispositifs simples, robustes et faciles à entretenir.

L'objectif n'est pas de réduire la qualité de vie, mais d'investir les ressources là où elles bénéficient au plus grand nombre.

Mobiliser les bonnes expertises

Les choix techniques et architecturaux gagnent à être éclairés par les bonnes expertises au bon moment. Architectes, ingénieur·es, chargé·es de projet, entrepreneur·es et autres spécialistes n'interviennent pas tous au même stade du développement, mais leur implication précoce permet souvent de réduire les risques, d'améliorer la coordination et d'éviter des retours en arrière coûteux.

Trouver un équilibre entre personnalisation et standardisation

Peut généralement être standardisé	Peut faire l'objet d'options limitées
Implantation des cuisines et salles de bain	Choix parmi quelques palettes de couleurs
Portes, fenêtres et éléments techniques	Douche ou bain, lorsque la conception le permet
Revêtements de base	Certains finis intérieurs
Robinetterie et appareils sanitaires	Ajustements mineurs d'aménagement

Une certaine standardisation permet généralement de réduire les coûts, de simplifier la conception, de limiter les risques en chantier et de faciliter l'entretien futur. Une personnalisation complète de chaque logement demeure rarement compatible avec les objectifs d'abordabilité, de simplicité et de gestion collective du cohabitat.

Les modes de réalisation

Le mode de réalisation influence directement la répartition des responsabilités, des risques et des coûts entre le groupe, les professionnel·les et l'entrepreneur·e.

Les principaux modèles comprennent notamment le contrat à prix forfaitaire, le contrat à coût majoré (cost plus), le contrat avec prix maximum garanti (PMG) et la conception-construction (design-build). Chaque approche présente des avantages et des limites selon le niveau d'implication souhaité par le groupe, la complexité du projet et le partage des risques entre les différentes parties.

Concevoir pour durer et être entretenu

La durabilité ne dépend pas uniquement de la performance énergétique. Elle repose aussi sur la robustesse, la réparabilité et la facilité d'entretien.

Il est notamment utile de privilégier :

- des matériaux résistants et réparables ;
- des équipements simples à remplacer ;
- des systèmes techniques accessibles pour l'entretien ;
- des composantes courantes dont les pièces demeurent disponibles ;
- des aménagements adaptés aux capacités réelles d'entretien du groupe ;
- une documentation claire sur les équipements et les garanties.

Un dispositif très performant mais difficile à exploiter ou à réparer peut devenir plus coûteux et moins durable qu'une solution plus simple.

Intégrer les ambitions environnementales et la résilience

Les ambitions environnementales peuvent concerner :

- l'efficacité énergétique ;
- la production d'énergie renouvelable ;
- la gestion de l'eau ;les matériaux durables ;
- la gestion des matières résiduelles ;
- la biodiversité ;
- la réduction des îlots de chaleur ;
- l'adaptation aux vagues de chaleur, aux fortes pluies et aux autres risques climatiques ;
- la capacité à maintenir certaines fonctions essentielles lors d'une panne ou d'une situation d'urgence.

Les certifications peuvent être utiles, notamment lorsqu'elles sont exigées par certains programmes, mais elles ne constituent pas une finalité. Le groupe peut privilégier les mesures ayant le plus d'impact concret sur la consommation, le confort, la résilience et les coûts à long terme.

Préserver la qualité pendant la réalisation

Une bonne conception ne garantit pas, à elle seule, un bâtiment de qualité. La réalisation doit faire l'objet d'un suivi rigoureux.

Cela implique notamment :

- de coordonner les professionnel·les ;
- de suivre les coûts et les échéanciers ;
- de documenter les changements ;
- de contrôler la qualité des travaux ;
- d'effectuer les inspections et la mise en service ;
- de relever et corriger les déficiences ;
- de transmettre au collectif les plans, garanties et manuels nécessaires à l'opération.

Accepter les compromis

Dans tout projet, certaines ambitions devront être ajustées.

L'important n'est pas d'éviter les compromis, mais de les effectuer de manière consciente en conservant les éléments qui contribuent le plus à la qualité du milieu de vie.

Il est souvent préférable de :

- préserver les espaces collectifs essentiels ;
- maintenir la qualité des usages plutôt que multiplier les équipements ;
- distinguer les besoins des préférences ;
- investir dans les éléments difficiles ou coûteux à modifier plus tard ;
- reporter, lorsque possible, certains équipements pouvant être ajoutés ultérieurement ;
- considérer les coûts d'entretien et de remplacement autant que les coûts initiaux.

Bonnes pratiques

- ✓ Évaluer les coûts d'opération et d'entretien autant que les coûts de construction.
- ✓ Prioriser les investissements offrant une forte valeur d'usage.
- ✓ Trouver un équilibre entre personnalisation et standardisation.
- ✓ Privilégier des systèmes robustes, réparables et compréhensibles.
- ✓ Intégrer les ambitions environnementales et climatiques dès le départ.
- ✓ Prévoir un suivi de chantier, une mise en service et un traitement rigoureux des déficiences.
- ✓ Réaliser les arbitrages selon les priorités collectives plutôt que les préférences individuelles.



À retenir

Un projet de qualité ne cherche pas à tout offrir. Il fait des choix cohérents qui concilient les ambitions du groupe avec les ressources disponibles, tout en assurant la durabilité, la qualité constructive et la capacité du milieu de vie à évoluer.

PISTES DE RÉFLEXION

Questions pour réfléchir au cadre bâti

1. Quels usages souhaitons-nous réellement favoriser ?
2. Quelles qualités du site devraient orienter le projet ?
3. Quels espaces gagneraient à être mutualisés ?
4. Quels espaces doivent demeurer privés ?
5. Comment les espaces collectifs s'inscriront-ils dans les parcours quotidiens ?
6. Quelles typologies permettront d'accueillir une diversité de ménages ?
7. Le projet pourra-t-il s'adapter aux besoins futurs ?
8. Certains espaces ou équipements devraient-ils être réalisés en plusieurs phases ?
9. Quel niveau de personnalisation est réaliste ?
10. Quelles ambitions environnementales et de résilience souhaitons-nous poursuivre ?
11. Les systèmes envisagés seront-ils faciles à entretenir, à réparer et à remplacer ?
12. Quels compromis sommes-nous prêt·es à accepter pour préserver les éléments les plus importants ?
13. Comment assurer la qualité du projet pendant la construction et après la livraison ?
14. Comment le cadre bâti contribuera-t-il à la qualité du vivre-ensemble et à celle du territoire ?

Montage juridique

Le montage juridique regroupe l'ensemble des choix et des mécanismes juridiques qui permettent de donner un cadre légal au projet de cohabitat. Il détermine notamment la façon dont le projet est porté, détenu, financé, administré et transmis au fil du temps.

Dans un projet de cohabitat, le montage juridique ne se limite pas au choix d'une structure légale. Il comprend également les ententes entre les parties, les droits et obligations des membres, les modes de détention, les contrats, les responsabilités légales ainsi que les outils permettant d'assurer la pérennité du projet.

Contrairement à la gouvernance, qui organise le fonctionnement du collectif, le montage juridique définit le cadre légal dans lequel celui-ci évolue. Les deux dimensions sont complémentaires : un projet peut bénéficier d'une excellente gouvernance, mais demeurer fragile si sa structure juridique est inadéquate. À l'inverse, une structure juridique bien conçue ne remplace jamais une gouvernance efficace.

Un montage juridique bien réfléchi contribue à protéger les membres, à réduire les risques, à faciliter le financement et à assurer la stabilité du projet à long terme. Il ne s'agit pas de rechercher la structure « parfaite », mais de choisir un cadre cohérent avec les objectifs, les valeurs et les besoins du collectif.

Le montage juridique n'est donc pas une fin en soi. Il constitue un outil au service du projet et évolue souvent à mesure que celui-ci se développe. Le droit ne crée ni la communauté ni la qualité du vivre-ensemble et ne remplace pas la confiance. Il peut toutefois la soutenir, la protéger et offrir un cadre permettant au projet de traverser les changements et les imprévus.

Le montage juridique organise également la relation entre les personnes, le bâtiment et le temps. Il doit permettre d'assurer la continuité du projet malgré l'arrivée de nouvelles personnes, les départs, les ventes, les décès ou les autres changements qui surviennent au fil de sa vie.

Les dimensions du montage juridique

Le montage juridique d'un projet de cohabitat repose généralement sur plusieurs dimensions complémentaires :

- **La structure juridique et les documents constitutifs**, qui déterminent la forme légale du projet (OBNL, coopérative, copropriété, société, fiducie, etc.), créent l'entité juridique qui le porte et en établissent les principales caractéristiques.
- **La détention et la propriété**, qui permettent de distinguer la propriété, la tenure et l'occupation des logements, ainsi que les différentes organisations pouvant intervenir dans le développement, la détention et la gouvernance du projet.
- **Les engagements juridiques**, qui encadrent les relations entre les différentes parties (membres, partenaires, investisseurs, professionnel·les, etc.).
- **Les responsabilités et les obligations légales**, qui précisent les devoirs du groupe, de l'organisation et des différentes parties prenantes.
- **L'évolution du montage juridique**, qui permet d'adapter progressivement la structure aux différentes étapes du développement et à la vie future du projet.

Ces dimensions évoluent en parallèle et se renforcent mutuellement. Comme les autres volets du développement, elles ne constituent pas des étapes successives, mais des dimensions interreliées appelées à évoluer tout au long du projet.

La structure juridique et les documents constitutifs

Le choix de la structure juridique constitue l'une des décisions les plus importantes du développement d'un projet de cohabitat. Les documents constitutifs viendront ensuite donner une existence juridique à l'organisation retenue. Ensemble, ils déterminent le cadre légal dans lequel le projet évoluera, les responsabilités des différentes parties, les possibilités de financement, certaines règles de gouvernance ainsi que les mécanismes de propriété et de gestion.

Il n'existe pas de structure juridique universellement meilleure qu'une autre. Le choix dépend notamment des objectifs du projet, du mode de propriété envisagé, des besoins de financement, des responsabilités que le groupe souhaite assumer et du niveau de contrôle qu'il désire conserver.

Il peut être tentant de reprendre les statuts, règlements ou conventions utilisés par d'autres projets de cohabitat. Bien que ces documents constituent une source d'inspiration précieuse, ils doivent toujours être adaptés au contexte juridique, financier et humain propre à chaque projet. Une solution pertinente dans un contexte peut créer des contraintes ou des incohérences dans un autre.

Certaines formes juridiques sont particulièrement adaptées à certains types de projets. Par exemple, une coopérative d'habitation, un OBNL, une copropriété divise, une société ou une fiducie présentent chacune des avantages, des limites et des implications différentes. Dans plusieurs cas, un projet combine même plusieurs structures afin de répondre à des besoins distincts.

Avant de choisir une structure juridique, il est souvent utile d'identifier les différentes fonctions que le projet devra remplir. Une même organisation ne doit pas nécessairement assumer chacune d'elles.

Fonction	Question
Développement	Qui porte et réalise le projet ?
Propriété	Qui détient le terrain, le bâtiment ou les logements ?
Gouvernance	Qui prend les décisions et administre le projet ?
Tenure	Quels sont les droits d'une personne sur son logement (propriété, location, droit d'usage, etc.) ?
Occupation	Qui habite réellement le logement ?

Cette distinction constitue un point de départ utile pour réfléchir au montage juridique. Elle permet d'associer chaque fonction à la ou aux structures les plus appropriées, plutôt que de chercher une seule organisation capable de répondre à l'ensemble des besoins du projet.

Cette répartition des fonctions peut limiter certains risques, permettre d'adapter les outils aux différentes phases du projet et éviter que des contraintes temporaires liées au développement deviennent permanentes.

Lorsque plusieurs structures sont combinées, il importe toutefois de définir clairement leurs rôles, leurs responsabilités et leurs relations afin d'éviter les zones grises et les incohérences. Les montages hybrides peuvent offrir davantage de flexibilité, mais ils exigent des ententes solides entre les entités ainsi qu'une compréhension partagée de leurs fonctions par les cohabitant·es.

Le choix de la structure juridique gagne à être réfléchi dès les premières étapes du développement, même si celle-ci peut évoluer au fil du projet. Les décisions prises à ce stade peuvent avoir des répercussions importantes sur la gouvernance, le financement, la fiscalité, la gestion et la pérennité du projet.

Une structure adaptée au démarrage du projet ne sera pas nécessairement celle qui répondra le mieux aux besoins du milieu de vie une fois celui-ci réalisé. Certains projets créent d'ailleurs de nouvelles entités juridiques ou font évoluer leur montage au fil du développement afin de répondre à des besoins différents.

Exemples de montages juridiques

Les projets de cohabitat peuvent répartir différemment les fonctions de développement, de propriété, de gouvernance, de tenure et d'occupation. Le tableau suivant présente quelques exemples de montages utilisés dans des projets existants. Il ne s'agit pas de modèles à reproduire, mais d'illustrations de la diversité des approches possibles.

Projet	Développement	Propriété / détention	Gestion	Tenure	Occupation
Cohabitat Québec	Coopérative de solidarité	Syndicat de copropriété (divise)	Coopérative de solidarité + syndicat de copropriété	Propriété	Principalement propriétaires occupant·es
Un Village à Lachine	OBNL Village Urbain	Copropriété (divise) détenue majoritairement par un OBNL (Village Urbain)	Coopérative de solidarité + syndicat de copropriété + Village Urbain (locatif)	Propriété et location	Propriétaires et locataires occupant·es
Muir Communs	Développeur privé (Cohousing Solutions) + futur·es résident·es	Syndicat de copropriété (divise)	Syndicat de copropriété (divise)	Propriété	Principalement propriétaires occupant·es
CODHA (Genève)	Coopérative CODHA	Municipalité (foncier) + Coopérative CODHA (bâtiment, sous bail emphytéotique)	Coopérative CODHA + association des locataires	Location coopérative avec parts sociales	Membres occupant·es
Écoquartier Louvain	Bureau de projet partagé	Fiducie d'utilité sociale (foncier) + OBNL/coopérative (bâtiment, sous bail emphytéotique)	Variable selon les projets, mais une certaine mise en commun via la fiducie	Bail emphytéotique	Variable selon les projets

Un choix indissociable du montage financier

Le montage juridique et le montage financier sont étroitement liés. La structure retenue peut notamment influencer :

- l'accès au crédit ;
- les exigences des prêteurs et des bailleurs de fonds ;
- les garanties et cautionnements demandés ;
- les mises de fonds et les apports en capital ;
- l'accès à certains programmes de financement ;
- la répartition des risques entre les parties.

Certains montages répondent très bien aux objectifs sociaux ou collectifs d'un projet, mais demeurent moins bien adaptés aux pratiques de financement traditionnelles. Il est donc important de vérifier, dès les premières étapes, que les options juridiques envisagées sont compatibles avec les exigences des partenaires financiers.

Il est également important de distinguer la structure juridique d'un projet de son mode de fonctionnement. Une copropriété, une coopérative ou un OBNL constituent avant tout des cadres juridiques. Chacun peut être utilisé dans des projets très différents, qu'ils soient conventionnels ou en cohabitat. Une même structure juridique peut ainsi soutenir des modèles de gouvernance, des modes de propriété ou des projets de vie très différents. Ce n'est donc pas la structure juridique qui définit, à elle seule, la nature du projet, mais la façon dont elle est mise en œuvre par le collectif.

Gouvernance vécue et cadre légal

Le cadre juridique impose souvent certaines règles minimales de fonctionnement et de prise de décision. L'enjeu n'est pas de s'y opposer, mais de les compléter intelligemment.

Gouvernance légale	Gouvernance vécue
Répond aux exigences de la structure juridique.	Est choisie et adaptée par le collectif.
Repose notamment sur les assemblées, le conseil d'administration, le quorum et les votes requis.	Peut s'appuyer sur des cercles, des comités, des équipes de travail et des processus plus participatifs.
Assure la conformité et la validité juridique des décisions.	Organise le fonctionnement quotidien et la vie collective.

De la même manière, certains enjeux ne relèvent pas nécessairement de la gouvernance ou du cadre juridique, mais peuvent être abordés autrement, notamment par l'architecture ou l'organisation des espaces. Par exemple, certains projets prévoient des zones plus calmes, des espaces mieux adaptés aux familles ou des secteurs où la présence d'animaux est davantage acceptée. Ces choix permettent parfois de prévenir des tensions sans multiplier les règles.

Bonnes pratiques

- ✓ Choisir une structure cohérente avec les objectifs du projet.
- ✓ Évaluer ses impacts sur la gouvernance, le financement et la propriété.
- ✓ Prévoir les besoins futurs du projet plutôt que les seules réalités du moment.
- ✓ Distinguer clairement, lorsque pertinent, les fonctions de développement, de détention et de vie collective.
- ✓ Vérifier rapidement la compatibilité du montage avec les exigences des prêteurs et des partenaires financiers.
- ✓ S'entourer de professionnel·les du droit et de la fiscalité lorsque cela est pertinent.



À retenir

La meilleure structure juridique n'est pas la plus complexe ni la plus innovante. C'est celle qui répond le mieux aux besoins du projet tout en demeurant viable, compréhensible et adaptée à son évolution.

Les documents constitutifs

Les documents constitutifs permettent de créer officiellement l'entité juridique qui porte le projet. Ils marquent le passage d'un groupe informel à une organisation reconnue légalement, qu'il s'agisse notamment d'un OBNL, d'une coopérative, d'une société ou d'une autre forme d'organisation.

Contrairement aux règlements généraux, qui précisent le fonctionnement de l'organisation, les documents constitutifs établissent son existence juridique et certaines de ses caractéristiques fondamentales. Leur contenu varie selon la structure retenue et les exigences prévues par la loi.

Ils précisent généralement :

- le nom de l'organisation ;
- sa mission ou son objet ;
- sa forme juridique ;
- certaines règles fondamentales exigées par la loi ;
- les renseignements nécessaires à sa constitution ou à son immatriculation.

Une fois adoptés, ces documents sont généralement plus difficiles à modifier que les règlements généraux. Les choix qui y sont inscrits doivent donc refléter les objectifs durables du projet plutôt que des besoins temporaires liés à une phase particulière du développement.

Certains de ces choix peuvent avoir des conséquences importantes sur la gouvernance, le financement, la propriété, la fiscalité ou l'évolution future de l'organisation. Il est donc essentiel d'en comprendre les implications et, lorsque nécessaire, de recourir à un accompagnement juridique.

Les documents constitutifs définissent le cadre légal de l'organisation, tandis que les règlements généraux, les ententes et les politiques internes précisent son fonctionnement et les relations entre les parties. Ils constituent également les principaux documents de référence pour les partenaires externes, les institutions financières et les autorités gouvernementales.

Bonnes pratiques

- ✓ Comprendre les conséquences des choix inscrits dans les documents constitutifs.
- ✓ Veiller à leur cohérence avec les règlements généraux, les politiques internes et les autres ententes du projet.
- ✓ Prévoir une rédaction suffisamment durable afin d'éviter des modifications fréquentes.
- ✓ Faire appel à un·e professionnel·le du droit lorsque cela est pertinent.



À retenir

Les documents constitutifs donnent naissance à l'organisation sur le plan juridique. Parce qu'ils sont généralement plus difficiles à modifier, ils doivent établir des fondations suffisamment durables pour accompagner l'évolution du projet.

La détention et la propriété

Le mode de détention détermine qui possède le terrain, les bâtiments ou les différentes unités, ainsi que les droits et les responsabilités qui y sont associés. Bien qu'il soit étroitement lié à la structure juridique choisie, il constitue un enjeu distinct.

Il est utile de distinguer plusieurs notions complémentaires. Ces notions sont souvent liées, mais elles ne se confondent pas nécessairement.

Selon le montage retenu, ces différentes dimensions peuvent être assumées par les mêmes personnes ou par des acteur·ices différent·es.

Selon les projets, la propriété peut être individuelle, collective ou hybride. Par exemple, certaines personnes peuvent être propriétaires de leur logement tout en partageant la propriété des espaces collectifs, tandis que d'autres projets privilégient une propriété entièrement collective. À l'inverse, une personne peut occuper un logement sans en être propriétaire, par exemple dans un projet locatif, une coopérative ou un modèle reposant sur un droit d'usage.

Le mode de détention influence notamment la gouvernance, le financement, la transmission des droits, la capacité d'accueillir de nouveaux membres et la pérennité du projet. Il peut également avoir des incidences importantes sur la fiscalité, les assurances et la responsabilité des différentes parties.

Le montage devrait également prévoir clairement les mécanismes liés aux entrées, aux départs et à la transmission des droits, notamment :

- les modalités de revente ou de sortie ;
- le remplacement d'un ménage ;
- les règles applicables en cas de décès ou d'incapacité ;
- les conditions d'arrivée de nouvelles personnes ;
- les mécanismes visant, lorsque pertinent, à limiter la spéculation ou à encadrer la valeur de revente.

Ces éléments contribuent à la prévisibilité du projet et permettent d'en protéger les objectifs au-delà des membres fondateur·rices.

Comme pour la structure juridique, il n'existe pas de modèle universel. Le choix dépend des objectifs du projet, du niveau de mutualisation souhaité, des contraintes financières et du cadre légal applicable.

Bonnes pratiques

- ✓ Clarifier dès le départ qui sera propriétaire de quoi.
- ✓ Vérifier la cohérence entre le mode de détention et les objectifs du projet.
- ✓ Évaluer les impacts sur le financement, la gouvernance et la transmission des droits.
- ✓ Anticiper les modalités de sortie, de revente et d'arrivée de nouvelles personnes.
- ✓ Se faire accompagner par des professionnel·les lorsque les montages sont complexes.



À retenir

Le mode de détention détermine bien plus que la propriété des biens. Il influence le fonctionnement, la pérennité et l'évolution du projet dans son ensemble.

Les engagements juridiques

Le développement d'un projet de cohabitat implique généralement différents engagements juridiques entre les membres du groupe et avec des partenaires externes. Ces engagements peuvent concerner les futur·es cohabitant·es eux-mêmes, les partenaires, les professionnel·les, les prêteurs ou les autres parties impliquées dans le projet. Ils permettent de préciser les droits, les obligations et les responsabilités de chacune des parties, tout en réduisant les risques de malentendus ou de conflits.

Toutes les ententes n'ont pas le même niveau de formalité. Certaines prennent la forme de contrats juridiquement contraignants, tandis que d'autres peuvent être des protocoles d'entente, des lettres d'intention ou d'autres engagements écrits.

Les premières créent généralement des obligations légales exécutoires, alors que les secondes servent souvent à formaliser une intention, une collaboration ou un cadre de travail avant qu'un engagement définitif soit conclu. Le choix dépend du contexte, des risques en jeu et du niveau d'engagement recherché.

Exemples selon l'étape du projet

Étape	Exemples d'ententes
Démarrage	Lettre d'intention, protocole d'entente, convention entre membres.
Acquisition	Promesse d'achat, convention de partenariat, entente foncière.
Programmation et conception	Contrats de services professionnels, ententes avec les partenaires.
Financement et construction	Conventions de prêt, garanties, contrats de construction.

L'engagement des futur·es cohabitant·es

À mesure que le projet progresse, l'engagement des futur·es cohabitant·es devient généralement plus formel. Cette évolution répond autant à des besoins juridiques que financiers. Elle permet de confirmer la participation réelle des ménages, de réduire l'incertitude entourant le projet et, lorsque nécessaire, de satisfaire aux exigences des partenaires financiers.

La nature de cet engagement varie selon le montage juridique et économique retenu.

Dans certains projets, notamment en accession à la propriété ou dans certains montages mixtes, une logique de prévente est souvent requise afin de satisfaire aux exigences des prêteurs et d'obtenir le financement de construction.

Dans d'autres cas, il ne s'agit pas de préventes à proprement parler, mais plutôt de lettres d'intention renforcées, de dépôts, d'engagements contractuels, de conventions de réservation ou d'autres mécanismes permettant de confirmer la participation réelle des ménages.

Dans les projets locatifs, la logique est différente, mais un certain niveau d'engagement demeure généralement nécessaire. Il peut notamment prendre la forme de lettres d'intérêt, d'un processus de sélection plus avancé, d'engagements conditionnels ou de listes d'attente structurées permettant de démontrer aux partenaires financiers qu'un bassin de futur·es locataires est réel, sérieux et cohérent avec le projet.

Selon le contexte, ces mécanismes peuvent notamment permettre de :

- démontrer aux institutions financières qu'un nombre suffisant de ménages est réellement engagé ;
- satisfaire aux exigences liées au financement ou à certains programmes ;
- sécuriser une partie du montage financier ;confirmer la capacité du groupe à mener le projet jusqu'à sa réalisation ;
- réduire l'incertitude entourant l'occupation future du projet.

Cette étape constitue souvent un moment charnière. Tant que le projet demeure théorique, plusieurs personnes peuvent s'y projeter avec enthousiasme. Lorsque des engagements juridiques ou financiers sont demandés, le niveau d'adhésion devient beaucoup plus concret. Certaines personnes confirment leur implication, tandis que d'autres choisissent de se retirer. Cette évolution est normale. Elle fait partie du passage d'un groupe d'intérêt à un collectif véritablement engagé dans la réalisation du projet.

En pratique, le processus agit lui-même comme un filtre. À mesure que les exigences augmentent — en temps, en implication, en engagement financier ou juridique — les personnes dont l'intérêt est plus ponctuel se retirent progressivement, tandis que celles qui souhaitent réellement participer au projet demeurent.

Il est essentiel que cette étape soit encadrée avec clarté, équité et transparence. Le groupe devrait notamment comprendre :

- la nature exacte de l'engagement demandé ;
- les droits et obligations qui en découlent ;
- les sommes à verser, lorsque cela est applicable ;
- les conditions de remboursement, de transfert ou d'annulation de ces sommes ;
- les conséquences d'un retrait ou du non-respect des engagements.

Les autres ententes juridiques

Selon les besoins du projet, les ententes peuvent notamment porter sur :

- les relations entre les membres du groupe ;
- les partenariats avec d'autres organisations ;
- l'acquisition ou la vente d'un terrain ou d'un immeuble ;
- les contrats de services professionnels ;
- les ententes de financement ;
- les conventions entre copropriétaires ou actionnaires, lorsque pertinentes.

Toutes les ententes ne nécessitent pas le même niveau d'encadrement juridique. Avant d'en signer une, il est utile d'évaluer si un accompagnement juridique est justifié en fonction de sa complexité, des risques qu'elle comporte et de ses conséquences. Lorsque les ressources sont limitées, il peut être préférable de concentrer cet accompagnement sur les documents les plus structurants, notamment ceux qui portent sur des droits de propriété, des engagements financiers importants ou des responsabilités à long terme.

Lisibilité juridique et appropriation collective

Les documents juridiques peuvent devenir complexes, mais ils ne devraient pas être incompréhensibles pour les personnes qui devront vivre avec eux et les appliquer. Il n'est ni réaliste ni nécessaire que chaque cohabitant·e maîtrise chaque disposition juridique. L'enjeu est plutôt que le collectif comprenne :

- le cadre général du projet ;
- les principaux droits et responsabilités ;
- les engagements pris par les différentes parties ;
- les conséquences concrètes des choix juridiques sur la vie quotidienne.

Un langage clair, des synthèses accessibles et des exemples concrets permettent de mieux comprendre l'intention des documents et favorisent leur appropriation. Cette compréhension réduit également la dépendance envers les quelques personnes qui possèdent une expertise juridique ou institutionnelle.

Bonnes pratiques

- ✓ Clarifier les attentes avant de formaliser une entente.
- ✓ Privilégier des engagements écrits lorsque les enjeux sont importants.
- ✓ Utiliser un langage aussi clair que possible et produire des synthèses lorsque les documents sont complexes.
- ✓ Réviser les ententes lorsque le projet évolue.
- ✓ Consulter un·e professionnel·le du droit pour les engagements ayant des conséquences importantes.

À retenir

Les ententes juridiques ne servent pas uniquement à gérer les conflits. Elles permettent surtout de clarifier les attentes, de protéger les parties et de soutenir le développement du projet.

Les responsabilités et les obligations légales

Choisir une structure juridique entraîne également des responsabilités et des obligations. Celles-ci varient selon le type d'organisation, les activités exercées et les lois applicables.

Les membres du groupe, les administrateur·rices, les dirigeant·es et les différentes organisations impliquées n'assument pas tous les mêmes responsabilités. Il est donc important que chacun·e comprenne son rôle ainsi que les obligations qui y sont associées.

Selon la structure retenue, certaines obligations ou responsabilités peuvent incomber directement aux administrateur·rices. Les personnes qui acceptent ces fonctions doivent donc comprendre la portée de leur mandat, les décisions qu'elles peuvent prendre et les situations dans lesquelles leur responsabilité pourrait être engagée. Il est donc recommandé d'obtenir une assurance pour les dirigeant·es et administrateur·trices afin de protéger les membres du groupe dans le cadre du développement.

Selon le contexte, ces obligations peuvent notamment concerner :

- la conformité aux lois et aux règlements ;
- les obligations fiscales et comptables ;
- la tenue des assemblées et des registres obligatoires ;
- les responsabilités des administrateur·rices ;
- les assurances ;
- la protection des renseignements personnels ;
- les obligations envers les employé·es, les locataires ou les copropriétaires, lorsque cela est applicable.

Bien que plusieurs de ces responsabilités puissent être confiées à des professionnel·les, la responsabilité légale demeure, dans plusieurs cas, celle de l'organisation ou de ses administrateur·rices. Il est donc essentiel de bien comprendre les obligations associées à la structure juridique choisie.

Bonnes pratiques

- ✓ Clarifier les responsabilités légales de chaque instance et de chaque rôle.
- ✓ Respecter les obligations prévues par les lois applicables.
- ✓ Mettre à jour les documents obligatoires de façon régulière.
- ✓ Informer et former adéquatement les personnes qui acceptent des fonctions d'administrateur·rice ou de dirigeant·e.
- ✓ Consulter des professionnel·les lorsque des obligations particulières s'appliquent.



À retenir

Une bonne compréhension des responsabilités légales contribue à protéger les personnes, à réduire les risques et à assurer la pérennité du projet.

L'évolution du montage juridique

Le montage juridique d'un projet de cohabitat n'est pas figé. Il évolue au rythme du projet, de sa croissance, de ses besoins et des décisions du collectif.

Aux premières étapes, le groupe fonctionne souvent de manière informelle, avec peu de documents juridiques et une structure simple. À mesure que le projet progresse, l'acquisition d'un terrain, la recherche de financement, l'arrivée de nouveaux membres ou la réalisation de travaux peuvent nécessiter la création d'une entité juridique, la signature de nouvelles ententes ou l'adaptation du montage existant.

Une fois le milieu de vie réalisé, le cadre juridique continue d'évoluer. De nouvelles réalités apparaissent, comme le remplacement de membres, la gestion des espaces communs, l'entretien du bâtiment ou encore la transmission des droits de propriété. Le montage juridique doit être suffisamment souple pour accompagner ces changements sans compromettre la stabilité du projet.


Rue d'
Orly
Rue
Labelle

Exemple d'évolution du montage juridique

Le projet évolue…	Le montage juridique évolue souvent…
Le groupe se forme	Fonctionnement informel, premières ententes entre les personnes fondatrices.
Un terrain est ciblé ou acquis	Création d'une entité, promesse d'achat, ententes entre les parties.
Un financement est recherché	Formalisation de la structure, conventions de prêt, garanties et documents exigés par les prêteurs.
Le projet entre en conception ou en construction	Multiplication des contrats, clarification des responsabilités et coordination entre les différentes entités.
Le milieu de vie est occupé	Mise en place du cadre permanent de détention, d'occupation, de revente et de transmission des droits.

Cette évolution ne suit pas un parcours unique. Certains projets créent une entité juridique très tôt afin d'acquérir un terrain ou de présenter une demande de financement, tandis que d'autres conservent une structure informelle pendant une période plus longue.

Il est donc recommandé de revoir périodiquement certains aspects du montage juridique afin de vérifier qu'ils demeurent cohérents avec les besoins du collectif, les objectifs poursuivis et l'évolution du cadre législatif. Les lois et les exigences réglementaires évoluent au fil du temps ; un suivi périodique avec les professionnel·les concernés permet de s'assurer que le montage demeure conforme et adapté au projet.

Sécuriser un site avant de l'acquérir

L'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment ne constitue pas toujours la première étape du développement. Dans plusieurs projets, il est préférable de sécuriser un site avant de procéder à son acquisition définitive, afin de poursuivre les études, confirmer le montage financier ou obtenir les autorisations nécessaires.

Selon le contexte, différents outils peuvent être utilisés, notamment :

- une lettre d'intention ;
- une promesse d'achat conditionnelle ;
- une option d'achat ;
- certaines ententes de réservation ou d'exclusivité.

Ces mécanismes permettent généralement au groupe de réserver une opportunité tout en conservant le temps nécessaire pour compléter les vérifications requises.

Il est souvent recommandé que ces ententes prévoient des conditions permettant au groupe de se retirer si certains éléments essentiels ne sont pas réunis, notamment :

- l'obtention du financement ;
- les résultats des vérifications diligentes ;
- la faisabilité technique ou environnementale ;
- l'obtention des autorisations réglementaires ;
- toute autre condition jugée essentielle au projet.

Ces clauses contribuent à limiter les risques liés à une acquisition prématurée et offrent au groupe une plus grande marge de manœuvre pendant les premières phases du développement.

Bonnes pratiques

- ✓ Anticiper que le montage juridique évoluera au cours du projet.
- ✓ Réévaluer périodiquement la pertinence des structures et des ententes en place.
- ✓ Adapter les documents juridiques lorsque des changements importants surviennent.
- ✓ S'entourer de professionnel·les lorsque des modifications ont des conséquences légales importantes.



À retenir

Un bon montage juridique est souvent invisible lorsque tout va bien, mais essentiel lorsque les choses se compliquent. Sa capacité à évoluer tout en offrant un cadre stable, cohérent et adapté constitue l'un de ses principaux atouts.

PISTES DE RÉFLEXION

Avant de choisir un montage juridique, il peut être utile de se poser quelques questions :

Vision et objectifs

1. Que doit protéger le cadre juridique ?
2. La structure envisagée soutient-elle réellement les valeurs, les usages et les objectifs du projet ?
3. Le niveau de complexité est-il proportionnel aux bénéfices recherchés ?

Capacité du groupe

1. Quelle charge administrative et légale le groupe est-il prêt à assumer ?
2. Dispose-t-il des compétences, du temps et des ressources nécessaires ?
3. Souhaite-t-il porter lui-même le développement ou s'appuyer sur un partenaire externe ?

Propriété et transmission

1. Qui détiendra le terrain, le bâtiment et les différentes unités ?
2. Quel équilibre est recherché entre propriété individuelle et collective ?
3. Comment seront encadrés les départs, les ventes, les décès et l'arrivée de nouvelles personnes ?
4. Quelle place souhaite-t-on accorder à la limitation de la spéculation ou à la revente encadrée ?

Risques et responsabilités

1. Quels risques seront mutualisés et lesquels demeureront individuels ?
2. Qui assumera les engagements financiers et les responsabilités légales ?
3. Comment le projet sera-t-il protégé en cas de défaut de paiement, de conflit majeur ou de retrait d'un partenaire ?

Gouvernance

1. La structure est-elle compatible avec le niveau de participation et le partage du pouvoir souhaités ?
2. Comment les exigences légales seront-elles articulées avec la gouvernance vécue ?
3. Les apports financiers auront-ils une incidence sur les droits de vote ou le pouvoir décisionnel ?

Financement et accessibilité

1. La structure envisagée est-elle compatible avec les exigences des prêteurs et les sources de financement accessibles ?
2. Le projet repose-t-il sur des financements publics, privés ou hybrides ?
3. Le montage permet-il d'accueillir des ménages aux capacités financières variées ?
4. Est-il compatible avec l'intégration de logements locatifs ou subventionnés, lorsque cela est souhaité ?

Lisibilité et évolution

1. Le montage peut-il être compris et expliqué simplement aux cohabitant·es, aux partenaires et aux nouvelles personnes ?
2. Est-il suffisamment souple pour évoluer sans devoir être entièrement restructuré ?
3. Permet-il de distinguer clairement le développement, la détention de l'immeuble et l'organisation de la vie collective ?

Montage financier

Le montage financier regroupe l'ensemble des choix, des stratégies et des mécanismes qui permettent de financer, réaliser et assurer la viabilité d'un projet de cohabitat. Il détermine notamment comment le projet sera financé, comment les coûts, les revenus et les risques seront répartis, ainsi que les ressources qui seront mobilisées tout au long de son développement et de son opération.

Dans un projet de cohabitat, le montage financier ne se limite pas à établir un budget ou à obtenir du financement. Il comprend également les choix liés aux sources de financement, aux coûts de développement et d'opération, aux mécanismes favorisant l'abordabilité, à la mutualisation de certaines ressources et aux arbitrages nécessaires pour concilier les ambitions du projet avec les ressources disponibles.

Contrairement au cadre bâti, qui façonne l'environnement physique, au montage juridique, qui établit le cadre légal, ou à la gouvernance, qui organise le fonctionnement du collectif, le montage financier vise à assurer la viabilité économique du projet. Ces dimensions sont complémentaires : un projet peut être bien conçu sur les plans architectural, juridique et humain, sans être réalisable si son modèle financier ne l'est pas.

En cohabitat, les choix financiers ne sont jamais neutres. Ils influencent les possibilités du projet, les risques assumés par le collectif, son niveau d'abordabilité et, plus largement, la manière dont ses valeurs pourront se traduire dans le milieu de vie.

Le montage financier est également influencé par des réalités qui dépassent les choix du groupe, notamment les exigences des prêteurs, les programmes de financement disponibles ainsi que les ressources humaines, financières et organisationnelles dont disposent les futur·es cohabitant·es.

Chaque source de financement comporte également ses propres conditions et contreparties. Un prêt, une subvention, un apport en capital ou un investissement externe peut influencer le calendrier, la gouvernance, le niveau de risque, l'abordabilité ou la flexibilité future du projet. Le choix d'une source de financement ne dépend donc pas uniquement du montant qu'elle permet de mobiliser, mais aussi des engagements qu'elle impose.

Le montage financier constitue ainsi un outil au service du projet, appelé à évoluer tout au long de son développement. Les besoins, les risques, les partenaires et les sources de financement ne sont pas les mêmes au prédéveloppement, pendant l'acquisition et la construction ou une fois le milieu de vie occupé.

Les principales dimensions du montage financier

Le montage financier d'un projet de cohabitat repose généralement sur plusieurs dimensions complémentaires :

- **La vision financière**, qui permet de définir les priorités du projet, l'équilibre recherché entre abordabilité, viabilité et solidarité, ainsi que les grands principes qui guideront les décisions financières.
- **Les sources de financement**, qui regroupent les différentes ressources mobilisées pour financer le projet, notamment les fonds propres, la dette, les subventions et les autres formes de capital.
- **Les coûts de développement**, qui comprennent l'ensemble des dépenses nécessaires à la réalisation du projet, des études préliminaires jusqu'à la livraison du bâtiment.
- **La gestion du temps**, qui vise à planifier le développement de manière à limiter les coûts liés aux délais et à préserver la viabilité financière du projet.
- **L'opération et la pérennité financière**, qui visent à assurer le fonctionnement, l'entretien et la viabilité économique du projet à long terme.
- **La solidarité et l'inclusion financière**, qui cherchent à tenir compte des différentes capacités financières des cohabitant·es et, lorsque pertinent, à mettre en place des mécanismes favorisant l'accessibilité et la résilience du collectif.
- **Les arbitrages financiers**, qui consistent à choisir où investir les ressources disponibles et à déterminer quelles ambitions préserver, ajuster, reporter ou abandonner afin de maintenir la cohérence et la viabilité du projet.

Ces dimensions évoluent en parallèle et se renforcent mutuellement. Comme les autres volets du développement, elles ne constituent pas des étapes successives, mais des dimensions interreliées appelées à évoluer tout au long du projet.

Vision financière

Comment concilier abordabilité, viabilité et solidarité ?

Le montage financier ne consiste pas uniquement à équilibrer un budget ou à trouver les ressources nécessaires pour réaliser le projet. Il traduit également les priorités du collectif et influence directement qui pourra participer au projet, dans quelles conditions et avec quel niveau de sécurité financière.

En cohabitat, les décisions financières ne sont jamais neutres. Elles reflètent une certaine vision du vivre-ensemble et influencent l'abordabilité, la répartition des risques, la qualité du projet ainsi que sa pérennité. Les choix effectués peuvent favoriser l'inclusion, la mutualisation et la solidarité, ou au contraire limiter l'accès au projet et fragiliser sa viabilité à long terme.

L'argent comme enjeu collectif

Les projets de cohabitat représentent généralement des investissements de plusieurs millions de dollars. Cette échelle peut être difficile à appréhender pour des personnes qui gèrent habituellement des budgets beaucoup plus modestes. Passer d'une logique de finances personnelles à un projet collectif d'une telle ampleur demande souvent un changement de perspective.

Parler d'argent demeure également un sujet sensible. Les différences de revenus, de patrimoine ou de capacité d'investissement peuvent être difficiles à aborder, alors qu'elles influencent directement les décisions du groupe. Pourtant, ces discussions sont essentielles pour éviter que certaines attentes ou contraintes financières demeurent implicites et deviennent plus tard des sources de tension.

Développer une compréhension commune des réalités financières du projet permet au groupe de prendre des décisions plus éclairées et de mieux anticiper les compromis qui seront inévitables.

Trouver un équilibre entre abordabilité et viabilité

Rendre un projet plus abordable constitue souvent un objectif important, mais celui-ci doit être concilié avec sa viabilité financière.

Réduire certains coûts peut faciliter l'accès au projet à court terme, mais compromettre sa qualité, sa durabilité ou sa capacité d'entretien à long terme. À l'inverse, chercher à limiter tous les risques peut rendre le projet inaccessible pour une partie des ménages.

L'enjeu n'est donc pas de choisir entre abordabilité et viabilité, mais de trouver un équilibre cohérent avec les objectifs du collectif.

Un montage financier au service du projet

Le montage financier ne devrait jamais dicter la vision du projet. Il doit plutôt permettre de la réaliser dans les meilleures conditions possibles.

Cela implique de reconnaître que certaines ambitions devront parfois être ajustées, tout en préservant les éléments qui contribuent réellement à la qualité du milieu de vie.

Choisir, c'est aussi renoncer. Les ressources disponibles ne permettent généralement pas de réaliser simultanément toutes les ambitions du projet. Chaque choix financier implique donc de préserver certaines priorités et d'accepter d'en réduire, d'en reporter ou d'en abandonner d'autres. Ces renoncements gagnent à être explicites et guidés par la vision commune plutôt que dictés tardivement par l'urgence budgétaire.

Les décisions financières gagnent ainsi à être évaluées non seulement selon leur impact budgétaire, mais aussi selon leurs conséquences sur la gouvernance, le cadre bâti, l'accessibilité, la solidarité et la pérennité du projet.

Un projet peut d'ailleurs être suffisamment financé pour être réalisé sans être réellement abordable pour ses futur·es cohabitant·es. Le financement répond à la question de la réalisation du projet ; l'abordabilité concerne la capacité des ménages à y accéder et à y demeurer dans le temps. Les deux objectifs sont liés, mais ne se confondent pas.

Bonnes pratiques

- ✓ Développer une compréhension commune des principaux enjeux financiers.
- ✓ Favoriser des discussions ouvertes sur les capacités financières et les attentes du groupe.
- ✓ Évaluer les décisions financières en fonction de leurs impacts à court et à long terme.
- ✓ Rechercher un équilibre entre abordabilité, qualité et viabilité.
- ✓ Considérer le montage financier comme un outil au service du projet, plutôt que comme une finalité.
- ✓ Rendre explicites les renoncements et les conséquences associés aux principaux arbitrages.
- ✓ Distinguer la capacité de financer le projet de son abordabilité réelle pour les ménages.



À retenir

Le montage financier ne consiste pas uniquement à financer un projet. Il permet de transformer une vision collective en un milieu de vie viable, accessible et durable. Puisque les ressources sont limitées, choisir implique nécessairement de renoncer à certaines options afin de préserver celles qui contribuent le plus aux objectifs et à la pérennité du projet.

Sources de financement

Comment financer le projet ?

La réalisation d'un projet de cohabitat repose généralement sur une combinaison de plusieurs sources de financement. Chacune répond à un rôle particulier, comporte ses propres conditions et influence le niveau de risque, la gouvernance ainsi que la viabilité du projet.

Il n'existe pas de montage financier unique. La combinaison retenue dépend notamment du type de projet, de sa structure juridique, des ressources du groupe, des exigences des prêteurs et des programmes de financement accessibles.

Chaque source de financement comporte toutefois des avantages, des contraintes et des contreparties. Au-delà du montant obtenu, le groupe doit considérer les garanties exigées, les délais, le coût du capital, les obligations de remboursement, les conditions d'admissibilité ainsi que les effets possibles sur la gouvernance, l'abordabilité et la marge de manœuvre future du projet.

Les principales sources de financement

Les projets de cohabitat sont généralement financés à partir d'une combinaison des éléments suivants :

Les fonds propres

Les fonds propres correspondent aux sommes investies directement dans le projet, sans obligation de remboursement immédiat. Ils proviennent généralement des futur·es cohabitant·es sous forme de mises de fonds, mais peuvent également provenir d'investisseurs, de partenaires ou d'une valeur créée par le projet, par exemple lors d'un changement de zonage ou de l'acquisition d'un terrain à un coût inférieur à sa valeur marchande.

Les fonds propres permettent notamment de :

- financer les premières étapes du développement (études, honoraires, démarches préparatoires, etc.) ;
- démontrer l'engagement du groupe ;
- réduire le niveau d'endettement ;
- rassurer les institutions financières ;
- absorber une partie des risques liés au développement.

Ils jouent un rôle particulièrement important pendant le prédéveloppement, alors que plusieurs dépenses doivent être engagées avant que le financement principal soit disponible. Ils permettent notamment de financer les études préalables, les honoraires professionnels, les analyses de faisabilité et les premières démarches de développement, qui conditionnent souvent la capacité du projet à progresser. Ces sommes sont généralement plus exposées au risque, puisque le projet peut encore être modifié, retardé ou abandonné.

La dette

La dette constitue généralement la principale source de financement d'un projet immobilier. Elle correspond aux sommes empruntées auprès d'institutions financières ou d'autres prêteurs, qui devront être remboursées selon des modalités convenues.

Au cours du développement, un même projet peut recourir à plusieurs types de prêts, qui répondent à des besoins différents :

- **Le financement d'acquisition**, utilisé pour acheter un terrain ou un immeuble avant le début des travaux.
- **Le financement de construction**, qui permet de réaliser les travaux et qui est généralement déboursé progressivement selon l'avancement du chantier.
- **Le financement à long terme**, qui remplace habituellement le financement de construction une fois le projet terminé.

Le financement à long terme est surtout utilisé dans les projets locatifs, où il est remboursé sur une longue période à partir des revenus d'opération. Dans les projets en propriété, le financement de construction est généralement remboursé grâce à la vente des logements, souvent financée par les hypothèques personnelles des cohabitant·es.

Le passage d'un financement à l'autre constitue une étape importante du montage financier. Un retard de construction, une hausse des coûts, un niveau insuffisant de préventes ou des revenus d'opération inférieurs aux prévisions peuvent compromettre le refinancement et obliger le groupe à mobiliser davantage de fonds propres ou à revoir le projet.

À l'intérieur de ces différentes étapes, la dette peut également prendre plusieurs formes.

- **Dette senior (hypothèque principale)**
  Il s'agit du financement principal accordé par une institution financière. Elle bénéficie généralement des conditions les plus avantageuses et possède la priorité de remboursement en cas de défaut.
- **Dette subordonnée (mezzanine)**
  Cette dette intervient généralement lorsque les fonds propres sont insuffisants. Plus risquée pour le prêteur, elle s'accompagne habituellement d'un taux d'intérêt plus élevé ou de garanties supplémentaires.
- **Capital patient**
  Le capital patient correspond à une forme de financement qui accepte un horizon de remboursement plus long et des conditions plus souples que le financement traditionnel. Il est souvent offert par des organismes à mission sociale, des fondations ou des investisseurs d'impact souhaitant soutenir des projets générant des retombées sociales ou environnementales.

Les subventions et autres aides financières

Les projets de cohabitat peuvent également bénéficier de programmes d'aide financière provenant de gouvernements, d'organismes publics, parapublics ou de fondations privées.

Ces aides peuvent notamment prendre la forme de :

- subventions ;
- prêts à conditions avantageuses ;
- crédits ou remboursements de taxes ;
- contributions non remboursables ;
- soutien technique ou professionnel.

Selon les programmes disponibles, elles peuvent soutenir différents objectifs, notamment :

- **L'abordabilité et l'inclusion**, par exemple en favorisant l'accès au logement pour différents ménages ou en soutenant des projets à vocation sociale.
- **La transition écologique**, par exemple par l'amélioration de l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de GES ou l'utilisation de matériaux durables.
- **La préservation et la mise en valeur du patrimoine**, par exemple par la restauration de bâtiments patrimoniaux, la conservation d'éléments architecturaux ou la requalification de bâtiments existants.
- **l'innovation sociale**, par exemple en soutenant des projets collaboratifs, des initiatives de développement à but non lucratif ou de nouvelles façons d'habiter.

Ces programmes peuvent améliorer significativement la viabilité financière d'un projet. Ils s'accompagnent toutefois souvent de critères d'admissibilité, d'obligations administratives et parfois d'engagements à long terme.

Une aide financière ne devrait donc pas être évaluée uniquement selon le montant accordé. Le groupe gagne aussi à vérifier les dépenses admissibles, l'échéancier des versements, les obligations de reddition de comptes, la durée des engagements ainsi que les conséquences d'un retard ou d'un non-respect des conditions.

Des sources complémentaires

La plupart des projets combinent plusieurs de ces sources de financement.

Par exemple, un projet peut réunir des mises de fonds des futur·es cohabitant·es, une hypothèque de construction, une subvention pour l'efficacité énergétique et du capital patient provenant d'une fondation.

La capacité à mobiliser des ressources dès les premières étapes du développement constitue souvent un facteur déterminant de la réussite d'un projet. Même si les montants engagés au prédéveloppement sont modestes comparativement au coût total du projet, ils servent à réaliser les études, à mobiliser les expertises et à franchir les étapes nécessaires pour accéder aux financements plus importants.

L'enjeu n'est pas seulement de réunir les sommes nécessaires, mais de construire un montage financier cohérent avec les objectifs, le calendrier et les capacités du projet.

Diversifier les sources peut réduire la dépendance envers un·e seul·e partenaire, mais augmente aussi la complexité du montage. Chaque source possède ses propres exigences, échéanciers et mécanismes de suivi. Le groupe doit donc évaluer si les avantages obtenus justifient la charge administrative et les contraintes supplémentaires.

Montages financiers hybrides

Les projets de cohabitat ne reposent pas tous sur un seul mode d'occupation ou une seule source de financement. Certains combinent différentes composantes au sein d'un même développement afin de répondre à des objectifs d'abordabilité, de mixité sociale, de développement communautaire ou de viabilité financière.

Par exemple, un même projet peut comprendre :

- des logements en propriété ;
- des logements locatifs ;
- des logements abordables ou subventionnés ;
- des espaces communautaires ou commerciaux générant des revenus.

Cette diversification peut toutefois augmenter la complexité du montage financier et, souvent, du montage juridique. Les différentes composantes du projet peuvent être financées par des prêteurs distincts, avec des taux d'intérêt, des ratios de couverture de la dette, des garanties, des exigences et des échéanciers différents. Les programmes de subvention suivent également leurs propres conditions et calendriers de versement.

Cette complexité est particulièrement importante lorsque plusieurs composantes sont intégrées dans un même bâtiment et que leur financement, leurs autorisations et leur réalisation doivent progresser en parfaite synchronisation. Dans certains cas, il peut être préférable de développer certaines composantes sur des parcelles distinctes ou en plusieurs phases afin de simplifier le montage et de réduire les risques.

Un montage complexe n'est pas nécessairement un meilleur montage. Multiplier les mécanismes de financement, les partenaires ou les structures augmente les exigences de coordination et de gestion. Sans les ressources et les expertises nécessaires, cette complexité peut compromettre la réalisation du projet. Une solution plus simple est souvent préférable, à moins que les bénéfices d'un montage plus complexe justifient les défis supplémentaires qu'il entraîne.

Bonnes pratiques

- ✓ Évaluer plusieurs scénarios de financement dès les premières étapes.
- ✓ Comprendre les conditions associées à chaque source de financement.
- ✓ Anticiper les exigences des institutions financières et des programmes d'aide.
- ✓ Diversifier les sources de financement lorsque cela est pertinent.
- ✓ Adapter le montage financier à la structure juridique et aux capacités du groupe.
- ✓ Évaluer les contreparties, les garanties et les obligations liées à chaque source.
- ✓ Anticiper les conditions nécessaires au passage du financement de construction au financement permanent ou au remboursement par les ventes.
- ✓ Vérifier que la complexité du montage demeure proportionnelle aux bénéfices recherchés.



À retenir

Les différentes sources de financement jouent des rôles complémentaires.
Un montage financier solide ne repose généralement pas sur une seule source, mais sur une combinaison équilibrée de fonds propres, de dette et, lorsque possible, de programmes de soutien adaptés au projet. Cette combinaison doit être évaluée autant selon les sommes mobilisées que selon les risques, les obligations et la flexibilité qu'elle laisse au collectif.

Coûts de développement

Comment anticiper les coûts réels du projet ?

Le coût d'un projet de cohabitat ne se limite pas à l'acquisition d'un terrain ou à la construction du bâtiment. Sa réalisation nécessite de nombreuses études, des démarches administratives, des honoraires professionnels, des frais de financement et un important travail de coordination. Anticiper ces dépenses dès les premières étapes permet de mieux évaluer la faisabilité du projet et de limiter les ajustements en cours de route.

Aux premières étapes, les estimations demeurent nécessairement approximatives. Elles gagnent en précision à mesure que le projet progresse, que les études sont réalisées et que les décisions de conception se précisent. Il est donc normal que les budgets évoluent au fil du développement.

Au-delà du coût de construction

Le coût d'un projet de cohabitat ne se limite pas au terrain et aux travaux de construction. Les coûts de développement comprennent notamment :

- l'acquisition du terrain ou du bâtiment ;
- les études préalables (environnement, géotechnique, arpentage, etc.) ;
- les honoraires des professionnel·les ;
- les frais juridiques ;
- les permis et autres autorisations ;
- les coûts de décontamination et d'infrastructures (s'il y a lieu) ;
- les assurances ;
- les coûts liés à la coordination et à la gestion du projet ;
- les intérêts sur les emprunts ;
- les taxes, droits et autres frais administratifs ;
- les frais de commercialisation, lorsque pertinents ;
- le mobilier, la décoration et les équipements des espaces collectifs, lorsque prévus ;
- les contingences et provisions pour imprévus.

La grande majorité de ces dépenses correspond à des coûts indirects, c'est-à-dire des coûts qui ne sont pas directement liés à la construction du bâtiment, mais qui demeurent essentiels à la réalisation du projet.

Souvent moins visibles, ils sont fréquemment sous-estimés lors des premières estimations, alors qu'ils peuvent représenter une part importante du budget global. Les intégrer dès le départ permet d'obtenir une estimation plus réaliste du coût du projet, de mieux anticiper les besoins de

financement et de réduire les risques de dépassement budgétaire

Prévoir des contingences ne signifie pas s'attendre à une mauvaise gestion du projet. Ces réserves constituent plutôt une pratique normale permettant d'absorber certaines incertitudes, comme l'évolution des prix, des conditions de chantier ou des exigences réglementaires, sans remettre en cause l'ensemble du montage financier.

À mesure que les décisions de conception se précisent, chaque ajout ou modification entraîne généralement des conséquences financières. Évaluer ces impacts de façon continue permet d'éviter que de nombreuses petites décisions ne conduisent progressivement à un dépassement important du budget.

Bonnes pratiques

- ✓ Établir des estimations réalistes dès les premières étapes.
- ✓ Réviser régulièrement le budget à mesure que le projet progresse.
- ✓ Prévoir des contingences adaptées au niveau d'incertitude du projet.
- ✓ Intégrer l'ensemble des coûts de développement, et non seulement les coûts de construction.
- ✓ Évaluer les conséquences financières des principales décisions de conception.
- ✓ Suivre l'évolution des coûts afin de détecter rapidement les écarts et d'ajuster le projet lorsque nécessaire.



À retenir

Les coûts de développement dépassent largement les seuls coûts de construction. Une bonne planification financière consiste autant à anticiper les dépenses qu'à reconnaître les incertitudes inhérentes au développement immobilier et à conserver une marge de manœuvre pour y faire face.

Gestion du temps et de l'échéancier

Comment le calendrier influence-t-il la viabilité financière du projet ?

En développement immobilier, le temps constitue aussi une ressource financière. Le calendrier du projet influence directement les coûts, les conditions de financement et les marges de manœuvre disponibles. Un retard de quelques mois peut avoir des conséquences importantes, même si le projet demeure inchangé sur le plan architectural.

Les délais peuvent notamment entraîner :

- une hausse des coûts de construction liée à l'inflation ou à l'évolution du marché ;
- des intérêts supplémentaires sur les emprunts ;
- une augmentation de certains honoraires professionnels et frais administratifs ;
- le report de revenus ou de l'occupation du projet ;
- la perte de certaines conditions de financement, de soumissions ou de programmes d'aide financière.

À budget égal, ces hausses réduisent progressivement les ressources disponibles. Le groupe peut alors devoir revoir certaines ambitions, rechercher des sources de financement supplémentaires ou reporter certains aménagements.

Cela ne signifie pas qu'il faut précipiter les décisions. Les premières étapes d'un projet de cohabitat demandent du temps pour construire une vision commune, évaluer les options et prendre des décisions éclairées. En revanche, une fois les grandes orientations établies, des retards évitables peuvent avoir des conséquences financières importantes.

Toutes les étapes ne présentent toutefois pas le même degré d'urgence. Consacrer davantage de temps à clarifier la vision, à valider la faisabilité ou à prendre une décision structurante peut permettre d'éviter des changements beaucoup plus coûteux par la suite. À l'inverse, retarder inutilement une décision déjà mûrie ou une étape administrative peut entraîner des coûts sans améliorer la qualité du projet.

L'enjeu n'est donc pas d'aller le plus vite possible, mais de maintenir une progression continue en concentrant le temps là où il crée le plus de valeur pour le projet.

Bonnes pratiques

- ✓ Établir un échéancier réaliste dès le début du projet.
- ✓ Prévoir des marges de temps pour les étapes critiques.
- ✓ Suivre régulièrement l'avancement afin d'anticiper les retards.
- ✓ Tenir compte de l'évolution des coûts et des conditions de financement lors des mises à jour budgétaires.
- ✓ Maintenir un équilibre entre une démarche participative de qualité et une progression efficace du projet.
- ✓ Accorder le temps nécessaire aux décisions structurantes tout en évitant les retards qui n'apportent pas de valeur au projet.



À retenir

En développement immobilier, le temps est aussi une ressource financière.
Bien gérer l'échéancier ne consiste pas à accélérer toutes les étapes, mais à investir le temps nécessaire aux bonnes décisions tout en limitant les retards évitables. Cette approche contribue à préserver les ressources du projet, à limiter les coûts et à maintenir sa viabilité financière.

Opération et pérennité

Comment assurer la viabilité financière du projet à long terme ?

La réalisation du projet ne marque pas la fin des enjeux financiers. Une fois le projet habité, le collectif doit être en mesure d'assurer le fonctionnement du projet, d'entretenir les bâtiments et les espaces collectifs, de remplacer progressivement les équipements et de faire face aux imprévus. La pérennité financière repose donc autant sur une bonne planification des coûts d'opération que sur la qualité du montage financier initial.

Penser au-delà du budget de développement

Le budget de développement permet de réaliser le projet. Le budget d'opération permet de le faire vivre.

Il comprend notamment :

- les paiements liés au financement, lorsque cela est applicable ;
- les coûts d'énergie et de services publics ;
- l'entretien courant et les réparations ;
- les assurances ;
- les frais administratifs ;
- le fonctionnement et l'entretien des espaces collectifs ;
- les budgets consacrés à la vie collective (activités, formations, événements, etc.) ;
- les réserves destinées au remplacement des équipements et aux travaux majeurs ;
- les coûts liés à l'inoccupation de certains logements ou espaces, lorsque cela est pertinent.

Ces dépenses influencent directement les frais assumés par les cohabitant·es et doivent être anticipées dès les premières étapes du projet.

Planifier l'entretien et les réserves

Tout bâtiment nécessite un entretien régulier ainsi que des investissements ponctuels pour remplacer certains équipements ou réaliser des travaux majeurs.

Constituer des réserves financières permet d'étaler ces dépenses dans le temps et d'éviter que des travaux importants ne deviennent une source de pression financière pour le collectif.

Le niveau de ces réserves dépend notamment de l'âge du bâtiment, de ses composantes, de la qualité de sa construction et du mode de propriété retenu.

Mutualiser certaines dépenses

Le fonctionnement d'un cohabitat repose souvent sur un certain niveau de mutualisation. Les espaces collectifs, les équipements partagés et certaines activités communes génèrent des coûts qui sont assumés collectivement.

Cette mutualisation peut permettre d'offrir davantage de services tout en réduisant certains coûts individuels. Elle implique toutefois de définir clairement les responsabilités, les modalités de gestion et les contributions attendues des cohabitant·es.

Penser les coûts sur l'ensemble du cycle de vie

Les choix effectués au moment de la conception influencent directement les coûts d'opération futurs.

Des matériaux durables, une bonne performance énergétique ou des équipements de qualité peuvent représenter un investissement initial plus élevé, mais permettre de réduire les coûts d'entretien, de remplacement ou de consommation d'énergie pendant de nombreuses années.

Évaluer les choix de conception en fonction de leur coût sur l'ensemble du cycle de vie permet souvent de prendre des décisions plus durables que de considérer uniquement le coût de construction.

À l'inverse, une économie réalisée pendant le développement peut entraîner des coûts d'entretien, de remplacement ou d'opération beaucoup plus élevés pendant toute la durée de vie du bâtiment. Les décisions financières gagnent donc à être évaluées selon leur coût global plutôt qu'en fonction de leur seul coût initial.

Bonnes pratiques

- ✓ Établir un budget d'opération réaliste dès les premières étapes du projet.
- ✓ Prévoir des réserves suffisantes pour les réparations majeures et le remplacement des équipements.
- ✓ Définir clairement les responsabilités liées à l'entretien et au fonctionnement des espaces collectifs.
- ✓ Évaluer les choix de conception en tenant compte de leurs coûts d'opération à long terme.
- ✓ Réviser périodiquement les prévisions financières afin de les adapter à l'évolution du projet.
- ✓ Prévoir une marge de manœuvre permettant de faire face aux imprévus sans compromettre l'équilibre financier du projet.
- ✓ Évaluer les investissements en fonction de leur coût sur l'ensemble de leur cycle de vie plutôt que de leur seul coût d'acquisition.



À retenir

Un projet financièrement viable ne se limite pas à être réalisable. Il doit également être capable de fonctionner, de s'entretenir et d'évoluer dans le temps. Une bonne planification des coûts d'opération contribue autant à la pérennité du bâtiment qu'à celle du collectif.

La solidarité et l'inclusion financière

Comment favoriser l'accessibilité tout en assurant la viabilité du projet ?

Dans un projet de cohabitat, les futur·es cohabitant·es ne disposent pas tous et toutes des mêmes capacités financières. Cette diversité peut influencer l'accès au projet, la répartition des risques, le rythme du développement et, parfois, la dynamique du collectif.

Lorsqu'il le souhaite, le groupe peut mettre en place différents mécanismes afin de favoriser une plus grande inclusion financière, tout en préservant la viabilité du projet. L'objectif n'est pas d'éliminer tous les obstacles liés aux capacités financières, mais de réfléchir collectivement à la manière dont ils peuvent être pris en compte de façon transparente, équitable et compatible avec les ressources disponibles.

Le niveau de solidarité financière constitue un choix collectif. Certains projets privilégient une approche où chaque ménage assume principalement ses propres coûts, tandis que d'autres mettent en place des mécanismes plus importants de mutualisation ou d'entraide. Il n'existe pas de modèle unique : l'essentiel est que ces choix soient clairs, compris par l'ensemble du groupe et compatibles avec le montage juridique et financier du projet.

Les mécanismes de solidarité

Selon les objectifs poursuivis, différents mécanismes peuvent être envisagés afin de favoriser l'accessibilité, de renforcer la résilience financière du projet ou de répondre à certains besoins collectifs.

Il peut notamment s'agir :

- de fonds collectifs ;
- de mécanismes de mutualisation ;
- de prêts ou d'avances internes ;
- de garanties temporaires ;
- d'échéanciers de paiement adaptés ;
- d'autres mesures prévues par le montage juridique et financier.

Les fonds collectifs

Plusieurs projets créent des fonds collectifs afin de soutenir certains usages ou de répondre à des besoins communs. Même modestes au départ, ces fonds peuvent contribuer à renforcer la résilience financière du projet et à accompagner son évolution.

Selon les besoins, ils peuvent notamment servir à :

- acquérir et entretenir des biens partagés (outils, équipements spécialisés, etc.) ;
- financer des améliorations futures du milieu de vie ;
- soutenir certains projets collectifs ;
- constituer un fonds d'entraide ou de solidarité ;
- faciliter, lorsque le projet le prévoit, l'arrivée de nouveaux ménages.



À titre d'exemple, un fonds collectif peut permettre de remplacer progressivement les équipements de la maison commune, d'aider temporairement un ménage à faire face à une difficulté financière imprévue, de financer l'achat d'un véhicule partagé ou encore de contribuer à la mise de fonds d'un nouveau ménage lorsqu'un mécanisme de solidarité est prévu.

Ces fonds peuvent être alimentés de différentes façons, par exemple grâce à :

- des contributions initiales des cohabitant·es ;
- des contributions périodiques ;
- des surplus budgétaires ;
- des dons ou des subventions ;
- des revenus générés par certaines activités ;
- des contributions liées aux reventes, lorsque le montage juridique le permet.

Selon le contexte, la solidarité financière peut également être soutenue par des partenaires externes, comme des programmes gouvernementaux, des fondations, des municipalités, des employeurs ou d'autres organismes souhaitant favoriser l'accès au logement ou soutenir des projets collectifs.

Concevoir des mécanismes adaptés au projet

Les mécanismes de solidarité ne conviennent pas à tous les projets. Leur pertinence dépend notamment des objectifs poursuivis, des capacités financières du collectif, des exigences des partenaires financiers ainsi que du montage juridique et financier retenu.



Par exemple, un fonds d'entraide financé par de petites contributions annuelles peut être relativement simple à mettre en place, alors qu'un mécanisme de prêts internes ou de garanties financières exige généralement un encadrement plus rigoureux et une capacité financière suffisante.

Pour être efficaces, ces mécanismes gagnent à poursuivre un objectif clairement défini, à être documentés de façon transparente et à être compris par l'ensemble du groupe. Une révision périodique permet également de s'assurer qu'ils demeurent adaptés à l'évolution du projet.

La transparence est particulièrement importante. Les règles d'accès aux différents mécanismes, les critères d'admissibilité, les responsabilités et les limites de la solidarité devraient être connus de toutes les personnes concernées afin de préserver la confiance au sein du collectif.

Bonnes pratiques

- ✓ Discuter ouvertement des enjeux financiers dès les premières étapes du projet.
- ✓ Reconnaître que les futur·es cohabitant·es n'ont pas tous et toutes les mêmes capacités financières.
- ✓ Définir clairement les objectifs et les règles des mécanismes de solidarité.
- ✓ Assurer une gestion transparente des fonds collectifs.
- ✓ Réévaluer périodiquement ces mécanismes afin qu'ils demeurent adaptés à l'évolution du projet.
- ✓ Définir clairement les limites de la solidarité afin que les attentes soient partagées par l'ensemble du groupe.
- ✓ Vérifier la compatibilité des mécanismes de solidarité avec le montage juridique, les exigences des prêteurs et les programmes de financement.



À retenir

La solidarité et l'inclusion financière ne reposent pas sur un seul outil. Elles résultent d'un ensemble de choix qui permettent, lorsque le collectif le souhaite, de mieux concilier accessibilité, équité et viabilité financière à long terme. Ces mécanismes peuvent être réfléchis dès le départ, mais peuvent aussi être mis en place en cours de vie du cohabitat.

Les arbitrages financiers

Comment faire des choix cohérents lorsque les ressources sont limitées ?

Les ressources d'un projet de cohabitat sont nécessairement limitées. Les arbitrages financiers consistent donc moins à déterminer ce qu'il est possible de réaliser qu'à décider où investir les ressources disponibles afin qu'elles contribuent le plus à la qualité, à la pérennité et à l'abordabilité du projet.

Chaque décision financière comporte un coût d'opportunité. Investir davantage dans un élément signifie généralement disposer de moins de ressources pour un autre. Choisir, c'est donc aussi renoncer. L'enjeu n'est pas d'éviter ces renoncements, mais de les effectuer de façon consciente et cohérente avec les priorités du collectif.

Ces arbitrages traversent l'ensemble des décisions de développement. Ils influencent notamment la taille des logements, la qualité et la superficie des espaces collectifs, les ambitions environnementales, le niveau de personnalisation, le calendrier de réalisation ainsi que le niveau de risque financier que le groupe est prêt à assumer.

L'objectif n'est pas d'éviter les compromis, mais de les effectuer de manière réfléchie et cohérente avec les priorités du projet. Une vision commune permet généralement de rendre ces décisions plus transparentes et plus faciles à accepter lorsqu'elles deviennent nécessaires.

Préserver ce qui crée le plus de valeur

Lorsque des ajustements budgétaires s'imposent, un réflexe fréquent consiste à réduire les espaces collectifs ou les éléments qui distinguent le projet. Ces décisions peuvent sembler logiques à court terme, mais elles risquent d'affaiblir la qualité du milieu de vie qui constitue justement la raison d'être du cohabitat.

De nombreux groupes constatent, avec le recul, qu'ils regrettent davantage d'avoir réduit les espaces collectifs que d'avoir accepté des logements légèrement plus compacts, des finitions plus sobres ou certaines simplifications techniques.

Selon le contexte, il peut être préférable de :

- revoir certaines finitions ou certains matériaux ;
- limiter les options de personnalisation ;
- réaliser certains aménagements dans une phase ultérieure ;
- optimiser la taille ou la configuration des logements ;
- simplifier certains éléments techniques.

À l'inverse, certains investissements méritent parfois d'être protégés, même lorsqu'ils augmentent légèrement le coût initial, parce qu'ils réduisent les coûts d'opération futurs, facilitent l'entretien, améliorent la durabilité du bâtiment ou contribuent directement à la qualité du milieu de vie.

L'important est que les arbitrages soient guidés par les objectifs du projet plutôt que par des décisions ponctuelles prises sous la pression des contraintes.

Les arbitrages gagnent également à être évalués à l'échelle du cycle de vie du projet. Une économie réalisée pendant la construction peut parfois entraîner des coûts d'entretien, de remplacement ou d'opération beaucoup plus élevés pendant les décennies qui suivent.

Bonnes pratiques

- ✓ Définir dès le départ les éléments essentiels du projet qui devraient être préservés.
- ✓ Évaluer les conséquences à long terme des économies réalisées.
- ✓ Prioriser les investissements qui offrent une forte valeur d'usage.
- ✓ Réaliser les arbitrages en fonction des priorités collectives plutôt que des préférences individuelles.
- ✓ Revenir régulièrement à la vision initiale afin de guider les décisions.
- ✓ Évaluer les coûts sur l'ensemble du cycle de vie plutôt que le seul coût initial.
- ✓ Rendre explicites les renoncements associés aux principales décisions afin que le collectif comprenne les compromis réalisés.

À retenir

Les arbitrages financiers font partie intégrante du développement d'un projet de cohabitat. Lorsqu'ils s'appuient sur une vision claire et des priorités partagées, ils permettent de concilier les ressources disponibles avec les ambitions du projet, tout en préservant ce qui contribue réellement à la qualité du milieu de vie.

PISTES DE RÉFLEXION

Questions pour réfléchir au montage financier

1. Quelles sont les priorités financières du projet ?
2. Quel équilibre souhaitons-nous atteindre entre abordabilité, viabilité et solidarité ?
3. Quels éléments du projet sommes-nous prêts à protéger en priorité si des arbitrages deviennent nécessaires ?
4. Quelles sources de financement sont réalistes dans notre contexte ?
5. Notre structure juridique est-elle compatible avec les exigences des prêteurs et des programmes de financement envisagés ?
6. Avons-nous estimé l'ensemble des coûts de développement, au-delà des seuls coûts de construction ?
7. Avons-nous prévu des marges suffisantes pour les imprévus et les dépassements de coûts ?
8. Notre échéancier est-il réaliste et avons-nous évalué les conséquences financières de possibles retards ?
9. Comment assurer la viabilité financière du projet une fois habité ?

10 Avons-nous évalué les coûts d'entretien, de remplacement des équipements et les besoins futurs en réserves financières ?

11 Quels mécanismes pourraient favoriser l'inclusion et tenir compte des différentes capacités financières des futur·es cohabitant·es ?

12 Ces mécanismes sont-ils compatibles avec nos ressources, notre structure juridique et les attentes du collectif ?

13 Quels arbitrages sommes-nous prêts à faire pour préserver les éléments les plus importants du projet ?

14 Quels renoncements serions-nous prêts à accepter afin de protéger ce qui crée le plus de valeur pour le milieu de vie ?

15 Les décisions prises aujourd'hui demeureront-elles cohérentes avec les besoins du projet dans dix, vingt ou trente ans ?

Comment un projet peut-il être abordable ?

L'abordabilité d'un projet de cohabitat ne résulte pas d'une seule décision ni d'un seul programme de financement. Elle se construit progressivement, par une série de choix réalisés tout au long du développement.

Elle dépend notamment :

Du montage juridique

- Protéger le projet de la spéculation, lorsque souhaité.
- Mettre en place des mécanismes favorisant l'abordabilité à long terme.

Du cadre bâti

- Concevoir des logements optimisés.
- Mutualiser certains espaces et équipements.
- Réaliser des choix architecturaux sobres et durables.

Du montage financier

- Optimiser le financement.
- Mobiliser des subventions.
- Maîtriser les coûts de développement et d'opération.
- Prévoir des mécanismes de solidarité lorsque pertinents.

De la gouvernance et de l'opération

- Assurer une gestion rigoureuse.
- Anticiper l'entretien.
- Maintenir des coûts d'opération réalistes.
- Favoriser la stabilité du collectif.



À retenir

L'abordabilité ne dépend pas uniquement du montage financier. Elle résulte des choix effectués dans chacun des volets du développement et se construit progressivement tout au long du projet.



12. Les grandes phases du développement

Un projet de cohabitat se construit progressivement. Entre l'émergence d'une idée et l'arrivée des premier·ères cohabitant·es, plusieurs années peuvent s'écouler et de nombreuses décisions doivent être prises.

Bien que chaque projet possède ses particularités, la plupart traversent les mêmes grandes phases de développement. Chacune poursuit des objectifs différents, mobilise des expertises particulières et conduit à des décisions qui influencent les étapes suivantes.

Ces phases ne doivent pas être vues comme des étapes entièrement successives. Plusieurs se chevauchent, certaines décisions sont révisées au fil du projet et il est fréquent de revenir sur des choix effectués précédemment à mesure que de nouvelles informations deviennent disponibles.

Comprendre cette progression permet de mieux situer les décisions à prendre, d'anticiper les enjeux à venir et de mobiliser les bonnes ressources au bon moment.

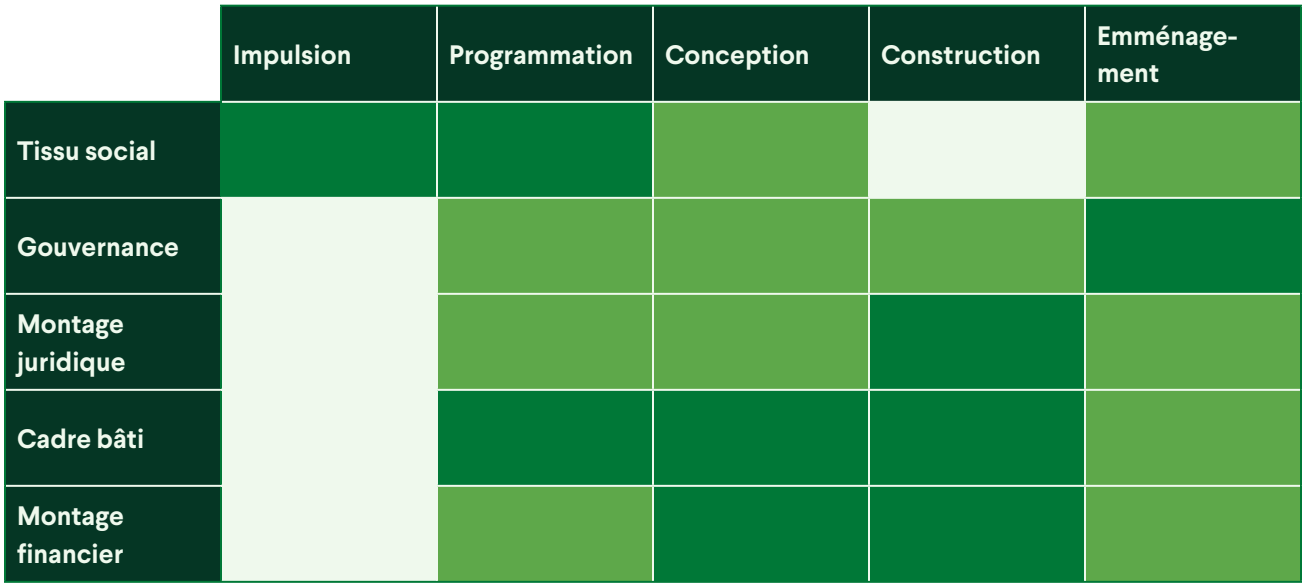


Les grandes phases du développement d'un projet de cohabitat

	Impulsion	Programmation	Conception	Construction	Livraison et emménage-ment
Définition	Faire émerger la vision du projet, vérifier sa faisabilité et créer les conditions permettant de poursuivre son développement.	Définir les besoins, les objectifs et le programme fonctionnel qui guidera la conception.	Transformer le programme en solutions architecturales, techniques, juridiques et financières réalisables.	Réaliser le projet conformément aux plans, au budget et à l'échéancier.	Livrer le bâtiment, accueillir les cohabitant·es et assurer la transition vers la vie du milieu.
Début	Une idée, un besoin ou une opportunité émerge.	La décision est prise d'aller de l'avant et de préciser le projet.	Le programme est suffisamment défini pour amorcer la conception détaillée.	Les plans sont complétés et les travaux débutent.	Le bâtiment est livré et les premier·ères cohabitant·es emménagent.
Fin	La vision, les partenaires et la faisabilité sont suffisamment établis pour poursuivre le projet.	Le programme fonctionnel et technique est complété.	Les plans et devis sont prêts pour la réalisation.	Les travaux sont terminés et le bâtiment est livré.	Le milieu de vie est en fonction et le développement laisse place à l'opération du projet.

Contribution des expertises selon les volets de développement

Les cinq volets présentés dans ce guide interviennent tout au long du développement d'un projet. Leur importance varie toutefois selon les phases et les décisions à prendre. Certaines sont particulièrement structurantes au démarrage, tandis que d'autres deviennent centrales au moment de la conception, de la construction ou de la livraison.



Légende

Présent Structurant Central

Durée indicative

Le développement complet d'un projet de cohabitat s'échelonne généralement sur 3 à 7 ans, parfois davantage.

Cette durée dépend notamment de la disponibilité d'un site, de la complexité du montage juridique et financier, des délais d'obtention des autorisations municipales, des demandes de permis, du financement ainsi que des conditions du marché de la construction. Les différentes phases peuvent également se chevaucher : certaines études, démarches réglementaires ou négociations se poursuivent pendant que d'autres volets du projet progressent.

	Impulsion	Programmation	Conception	Construction	Livraison et emménagement
Durée indicative	Variable	Quelques mois à plus d'un an	6 à 18 mois	12 à 24 mois	Quelques semaines à quelques mois

Impulsion

Comment faire naître un projet de cohabitat ?

L'impulsion constitue le point de départ du développement d'un projet de cohabitat. Une idée, un besoin ou une occasion émerge, puis un premier groupe de personnes ou d'organisations commence à explorer la possibilité de réaliser un projet.

À cette étape, le projet demeure largement ouvert. Il ne s'agit pas encore de concevoir un bâtiment ou d'arrêter des choix définitifs, mais plutôt de vérifier si les conditions sont réunies pour poursuivre le développement. Cette phase permet de clarifier les intentions, de mobiliser les premier·ères partenaires et d'évaluer la faisabilité générale du projet.

Les décisions prises durant cette étape influenceront l'ensemble des phases suivantes. Certaines ouvriront de nouvelles possibilités, tandis que d'autres en écarteront. D'où l'importance de progresser avec méthode, sans chercher à tout décider trop rapidement. L'objectif n'est pas de définir le projet dans ses moindres détails, mais de construire des bases suffisamment solides pour orienter la suite de son développement.

Une bonne phase d'impulsion permet souvent d'éviter des retours en arrière coûteux sur les plans humain, juridique, financier et technique.

Principales priorités et activités

- **Tissu social** — Rassembler un premier noyau de personnes et de partenaires autour d'une intention commune, commencer à faire connaître le projet et créer les premières occasions de rencontre.
- **Gouvernance** — Clarifier la vision et les grandes orientations du projet, répartir les premières responsabilités et adopter un mode de fonctionnement simple et provisoire.
- **Cadre bâti** — Cerner sommairement les besoins, les usages et les critères qui guideront la recherche d'un site, puis repérer les professionnel·les susceptibles d'accompagner la programmation et la conception, sans déterminer prématurément les solutions architecturales.
- **Montage juridique** — Repérer les principales options et contraintes juridiques, préciser qui porte provisoirement le projet et déterminer si une structure légale doit être créée à court terme.
- **Montage financier** — Estimer sommairement les ressources et les coûts associés aux premières démarches, explorer les sources de financement possibles et effectuer une première appréciation de la viabilité du projet.

Bonnes pratiques

- ✓ Commencer avec un petit noyau mobilisé. Dans plusieurs projets, celui-ci réunit initialement de trois à huit personnes ou ménages, puis s'élargit progressivement à mesure que le projet se précise.
- ✓ Valider les principales hypothèses avant d'investir dans des études ou des plans détaillés.
- ✓ Rencontrer tôt les partenaires clés, notamment les autorités publiques, lorsque pertinent.
- ✓ Documenter les décisions, les hypothèses retenues et les questions qui restent à résoudre.
- ✓ Garder plusieurs options ouvertes et éviter de figer prématurément le site, la structure juridique ou le montage financier.
- ✓ Communiquer clairement ce qui est connu, ce qui reste à définir et les prochaines étapes avant d'élargir le recrutement.

Passer à la phase suivante

Le projet peut passer à la programmation lorsque son intention est suffisamment claire, qu'un noyau mobilisé est prêt à le porter et qu'un site potentiel a été identifié. Le groupe dispose alors des ressources financières nécessaires au prédéveloppement, de professionnel·les prêt·es à l'accompagner ainsi que d'une première idée du financement du projet. Il peut ainsi approfondir sa faisabilité, préciser ses besoins et amorcer l'élaboration du programme.

Programmation

Comment transformer une vision en projet réalisable ?

La phase de programmation marque un tournant important dans le développement d'un projet de cohabitat. Le projet quitte progressivement le registre de l'intention pour entrer dans celui des choix structurants. Il ne s'agit pas encore de développer une solution architecturale détaillée, bien que de premières esquisses puissent alimenter la réflexion, mais de traduire la vision collective en un projet réaliste, cohérent et suffisamment défini pour orienter la conception.

À cette étape, les besoins, les usages et les priorités du collectif sont progressivement précisés. Ils sont mis en relation avec le potentiel du site, les contraintes réglementaires, les capacités financières du groupe ainsi que les options juridiques et organisationnelles envisageables. La programmation permet ainsi de vérifier la compatibilité entre la vision, le site, le budget et les ressources disponibles.

Cette phase est nécessairement itérative. Les choix avancent par allers-retours entre les ambitions du groupe, les analyses des professionnel·les, les contraintes découvertes et les ajustements qui en découlent. Certaines intentions se confirment, tandis que d'autres doivent être reformulées, reportées ou abandonnées.

La programmation constitue également une première étape de professionnalisation du projet. Les décisions commencent à engager des ressources financières importantes et à produire des conséquences techniques, juridiques et organisationnelles réelles. Une programmation bien menée permet de réduire les zones d'incertitude, de comparer différents scénarios et de préparer efficacement les phases de conception et de construction.

Principales priorités et activités

- **Tissu social** — Consolider et élargir progressivement le groupe, préciser les attentes et les engagements des futur·es cohabitant·es et amorcer une réflexion plus concrète sur les usages et la vie collective.
- **Gouvernance** — Structurer les rôles, les responsabilités et les mécanismes de décision, puis mettre en place les modalités d'accueil et de sélection nécessaires à l'évolution du groupe.
- **Cadre bâti** — Analyser le site avec les professionnel·les, préciser les besoins en espaces privés, partagés et collectifs et élaborer un programme fonctionnel et technique (PFT) qui orientera la conception.
- **Montage juridique** — Préciser la structure juridique, les modes de propriété, de tenure et d'occupation envisagés, amorcer les premières ententes et sécuriser le site au moyen d'une promesse d'achat ou d'une autre type d'entente conditionnelle.
- **Montage financier** — Affiner les estimations de coûts et les scénarios financiers, financer les études requises, préciser les contributions attendues et amorcer les démarches auprès des partenaires et programmes de financement.

Bonnes pratiques

- ✓ Mobiliser les expertises nécessaires dès que les décisions dépassent les connaissances du groupe.
- ✓ Distinguer ce qui est essentiel, souhaitable ou négociable avant d'amorcer la conception.
- ✓ Faire progresser conjointement la programmation, l'analyse du site et les montages juridique et financier.
- ✓ Comparer différents scénarios et vérifier que le site soutient la vision du projet plutôt que de la redéfinir entièrement.
- ✓ Documenter les hypothèses et conserver une marge de manœuvre pour intégrer les nouvelles informations.
- ✓ Anticiper les enjeux liés aux infrastructures, aux autorisations et à l'acceptabilité sociale.

Passer à la phase suivante

Le projet peut passer à la conception lorsque le site est suffisamment sécurisé, que le programme fonctionnel et technique (PFT) est partagé par le groupe et que les premières études en confirment la faisabilité. Une estimation sommaire au pied carré ou au mètre carré indique alors que les coûts projetés sont compatibles avec le budget et les objectifs d'abordabilité. Le groupe peut ainsi approfondir les mandats professionnels et investir dans l'élaboration des plans.

De la programmation à la conception

La programmation et la conception progressent par niveaux de précision. Le passage de l'une à l'autre n'est pas toujours parfaitement délimité : les premières esquisses peuvent faire évoluer le programme, tandis que les contraintes découvertes pendant la conception peuvent amener le groupe à revoir certains besoins.

Le programme fonctionnel et technique

- traduit la vision du collectif en besoins, usages et critères ;
- précise les espaces privés, partagés et collectifs recherchés ;
- établit les relations fonctionnelles, les exigences de performance et les principaux paramètres budgétaires ;
- définit ce que le projet doit permettre, sans déterminer encore sa forme architecturale.

Les esquisses

- explorent différentes solutions d'implantation, de volumétrie et d'organisation des espaces ;
- définissent les premiers blocs de logements et d'espaces collectifs, sans en préciser tous les détails ;
- permettent de comparer différents scénarios ;
- valident les grandes orientations avant de retenir une solution.

Les plans préliminaires

- développent et consolident la solution retenue ;
- précisent l'aménagement, les dimensions et les principales caractéristiques du projet ;
- intègrent progressivement les contraintes techniques, réglementaires et financières ;
- permettent d'obtenir des estimations de coûts plus fiables et d'appuyer les démarches auprès des autorités et des partenaires financiers.

Les plans et devis pour construction

- traduisent le projet en documents techniques détaillés ;
- précisent les matériaux, les systèmes constructifs et les détails d'exécution ;
- coordonnent les interventions des différentes disciplines ;
- servent à l'obtention des autorisations, aux appels d'offres et à la réalisation des travaux.



À mesure que le projet se précise, les marges de manœuvre diminuent et les modifications deviennent généralement plus complexes et plus coûteuses. Il est donc préférable de valider les grandes orientations pendant la programmation et les esquisses, puis de résoudre les principaux enjeux techniques, financiers et réglementaires avant la finalisation des plans et devis.

Conception

Comment transformer le programme en plans plus précis ?

La conception vise à préciser et à coordonner le projet jusqu'à ce qu'il soit prêt à être construit. Les différentes expertises professionnelles sont mobilisées pour assurer sa cohérence architecturale, technique, réglementaire et financière.

Cette phase demeure itérative. Les plans évoluent au rythme des analyses techniques, des estimations de coûts, des exigences réglementaires et des décisions du collectif. Certaines découvertes peuvent également amener le groupe à ajuster les esquisses ou à revoir certains éléments du programme.

À mesure que les plans se détaillent, l'entrepreneur·e général·e peut produire des estimations de plus en plus fiables. À la fin de la conception, le groupe possède ainsi une compréhension plus précise des coûts de construction et peut ajuster le projet, confirmer son budget et vérifier s'il permet toujours d'atteindre les objectifs d'abordabilité visés avant le début des travaux.

Principales priorités et activités

- **Tissu social** — Maintenir la mobilisation du groupe, accompagner l'arrivée ou le départ de membres et communiquer clairement l'évolution des plans, des coûts et des arbitrages.
- **Gouvernance** — Adapter les mécanismes de décision au rythme plus soutenu du projet, préciser les délégations accordées aux professionnel·les et distinguer les décisions collectives des décisions techniques.
- **Cadre bâti** — Développer et coordonner les plans préliminaires, puis les plans et devis, intégrer les exigences techniques, réglementaires et budgétaires et préparer les documents nécessaires aux autorisations et à la construction.
- **Montage juridique** — Finaliser les principales ententes, préciser les responsabilités des parties et préparer les contrats et documents nécessaires à la construction ainsi qu'à l'opération future du projet.
- **Montage financier** — Mettre régulièrement à jour les coûts et l'échéancier, confirmer les contributions et les sources de financement et réaliser les arbitrages nécessaires au respect du budget et des objectifs d'abordabilité.

Bonnes pratiques

- ✓ Maintenir une coordination étroite entre les différentes disciplines professionnelles.
- ✓ Impliquer l'entrepreneur·e général·e afin de valider la faisabilité constructive et d'obtenir des estimations de coûts plus fiables.
- ✓ Confier les décisions techniques aux professionnel·les ou aux personnes mandatées, tout en réservant au collectif les choix structurants.
- ✓ Mettre régulièrement à jour les coûts, l'échéancier et les principaux risques.
- ✓ Documenter les décisions et les arbitrages afin d'en conserver une compréhension commune.
- ✓ Limiter les modifications tardives et résoudre autant que possible les enjeux techniques, juridiques et financiers avant le début des travaux.

Passer à la phase suivante

Le projet peut passer à la construction lorsque les plans et devis sont suffisamment détaillés et coordonnés, que les autorisations requises ont été obtenues et que les coûts, l'échéancier et le financement ont été confirmés. Les principales ententes sont alors finalisées, les responsabilités des parties sont clairement établies et l'équipe dispose des documents nécessaires pour entreprendre les travaux.

Construction

Comment transformer les plans en bâtiment ?

La construction marque le passage du projet conçu au projet construit. Après des mois, voire des années de réflexion, de conception et d'ajustements, le projet entre dans une phase d'exécution où les décisions se traduisent concrètement sur le chantier.

À cette étape, les plans, les devis, les contrats et les montages préparés lors des phases précédentes sont mis en œuvre. L'objectif n'est plus de définir le projet, mais d'en assurer une réalisation conforme, de coordonner les nombreux intervenant·es et de gérer les imprévus sans compromettre la qualité, les coûts, les délais ou les objectifs du collectif.

Cette phase mobilise une grande diversité d'acteur·rices et repose sur une coordination étroite entre les entrepreneur·es, les professionnel·les, le ou la chargé·e de projet et le groupe. Les décisions doivent souvent être prises rapidement, tandis que les marges de manœuvre deviennent progressivement plus limitées à mesure que les travaux avancent.

Les choix effectués durant la construction influenceront directement la qualité du bâtiment, les coûts d'opération futurs ainsi que les premières expériences des cohabitant·es lors de leur arrivée dans le milieu de vie. Une construction bien gérée permet non seulement de livrer un bâtiment conforme, mais aussi de préserver les objectifs poursuivis depuis les premières phases du projet.

Principales priorités et activités

- **Tissu social** — Maintenir la mobilisation du groupe, communiquer régulièrement l'avancement des travaux et préparer progressivement l'emménagement et la vie collective.
- **Gouvernance** — Assurer une coordination efficace entre le groupe, la personne chargée du projet, les professionnel·les et l'entrepreneur·e et permettre une prise de décision rapide en cas d'imprévu.
- **Cadre bâti** — Veiller à la conformité et à la qualité des travaux, coordonner les différents corps de métier, gérer les imprévus techniques et préparer la réception du bâtiment ainsi que la correction des déficiences.
- **Montage juridique** — Assurer le suivi des contrats, des avenants et des obligations réglementaires et documenter les modifications apportées pendant les travaux.
- **Montage financier** — Contrôler les coûts, les déboursés et les paiements, gérer les contingences et les imprévus et préparer la transition vers le budget d'opération.

Bonnes pratiques

- ✓ Maintenir une communication régulière entre le groupe, les professionnel·les et l'entrepreneur·e.
- ✓ Confier les décisions techniques quotidiennes aux personnes mandatées et informer le groupe des enjeux importants.
- ✓ Évaluer rapidement les effets techniques, financiers et organisationnels de toute modification proposée.
- ✓ Documenter les décisions, les avenants et les changements apportés au projet.
- ✓ Préserver les composantes essentielles de la vision du projet lors des arbitrages budgétaires.
- ✓ Préparer l'emménagement et le fonctionnement du futur milieu de vie avant la fin du chantier.
- ✓ Si les membres participent à la construction ou aux travaux de finition, définir clairement les tâches, les responsabilités et l'encadrement requis afin de respecter les exigences de sécurité, d'assurance et de garantie.

Passer à la phase suivante

Le projet passe naturellement à la livraison et à l'emménagement lorsque les travaux sont substantiellement terminés, que le bâtiment peut être occupé de façon sécuritaire et que les principales déficiences ont été relevées. Le groupe est alors prêt à recevoir le bâtiment, à prendre en charge son opération et à coordonner l'arrivée des cohabitant·es.

Livraison et emménagement

Comment passer du développement au milieu de vie ?

La phase de livraison et d'emménagement marque l'aboutissement du développement d'un projet de cohabitat. Le bâtiment est livré, les logements commencent à être occupés et le collectif entre progressivement dans une nouvelle réalité : celle de la vie quotidienne.

Cette transition dépasse largement la remise des clés. Elle comprend la mise en service du bâtiment, la correction des déficiences, la finalisation du financement, le transfert des responsabilités vers la gouvernance permanente et l'organisation de l'arrivée des cohabitant·es.

Les premières semaines constituent une période d'adaptation. Le bâtiment nécessite encore certains ajustements, tandis que le groupe développe progressivement ses habitudes, ses règles et son rythme de vie collective.

Principales priorités et activités

- **Tissu social** — Organiser l'arrivée des cohabitant·es, favoriser l'appropriation des espaces et accompagner les premières expériences de vie collective.
- **Gouvernance** — Faire évoluer les cercles, leurs mandats et leurs responsabilités d'une logique de développement vers une logique opérationnelle, redéfinir les rôles et les pouvoirs décisionnels et assurer le transfert des connaissances de la phase de développement.
- **Cadre bâti** — Mettre en service les systèmes et les équipements, coordonner les inspections et les correctifs, assurer le suivi des garanties et organiser l'entretien du bâtiment.
- **Montage juridique** — Finaliser les démarches liées à l'occupation, compléter les documents requis et transférer les responsabilités vers les instances permanentes du cohabitat.
- **Montage financier** — Convertir le prêt de construction en financement permanent, finaliser les coûts du projet et ajuster les contributions, les charges ainsi que le budget d'opération.

Bonnes pratiques

- ✓ Préparer l'emménagement plusieurs mois avant la livraison et répartir les arrivées sur différentes plages horaires.
- ✓ Désigner des personnes responsables de la coordination des emménagements et du fonctionnement initial du bâtiment.
- ✓ Documenter rapidement les déficiences et assurer un suivi rigoureux des correctifs et des garanties.
- ✓ Transmettre les connaissances techniques, juridiques et organisationnelles à plusieurs membres du collectif.
- ✓ Rendre les principaux espaces collectifs fonctionnels dès que possible afin de soutenir les premières expériences de vie commune.
- ✓ Accorder aux ménages le temps de s'installer avant de multiplier les activités ou de modifier les règles de fonctionnement.

Après l'emménagement

Les usages réels feront inévitablement émerger des besoins qui n'avaient pas été anticipés pendant le développement. Il peut être utile de prévoir des bilans après trois, six et douze mois afin d'évaluer le fonctionnement du bâtiment, le budget d'opération, la gouvernance et la vie collective. Ces rendez-vous permettent d'apporter des ajustements réfléchis sans chercher à tout corriger à très court-terme.



13. Conclusion : Un processus exigeant, mais à la portée du collectif

Si ce guide vous a parfois semblé dense, complexe ou exigeant, c'est normal. Le développement d'un projet de cohabitat l'est réellement. Il mobilise des dimensions humaines, financières, juridiques et organisationnelles qui dépassent largement le simple fait de concevoir un bâtiment. Il est également normal que cela nécessite plusieurs lectures.

Mais le simple fait d'être arrivé ici est déjà un indicateur important. Cela signifie que vous avez pris le temps de comprendre les enjeux, d'accepter la complexité et d'engager une réflexion. En pratique, c'est souvent cette disposition, bien plus que l'expertise technique, qui distingue les projets qui avancent de ceux qui s'essoufflent.

Il est important de le rappeler. La majorité des projets de cohabitat ne naissent pas d'une maîtrise préalable du développement immobilier. Ils émergent de groupes de personnes ordinaires, motivées, curieuses et prêtes à apprendre ensemble. Personne ne sait tout au départ. Les compétences se construisent au fil du processus, à condition de ne pas rester seul, de s'entourer au bon moment et de reconnaître ses limites.

Le cohabitat n'est pas une voie rapide ni une solution clé en main. C'est un engagement dans le temps, fait d'avancées, de doutes, de retours en arrière et parfois de renoncements. Mais c'est aussi un espace rare où il devient possible de reprendre collectivement du pouvoir sur son habitat, de créer des milieux de vie plus solidaires et de répondre autrement aux crises du logement, de l'isolement et de l'exclusion, tout en constituant un véritable legs pour les prochaines générations.

À une échelle plus large, il est souvent difficile d'imaginer des transformations profondes liées aux systèmes politiques, sociaux ou économiques. Le cohabitat propose une voie concrète, ancrée dans le quotidien. Il montre, à travers l'expérience vécue, que l'action collective permet d'aller bien au-delà de ce que chacun·e pourrait accomplir individuellement. En ce sens, il ouvre la possibilité d'imaginer autrement notre société.

S’engager dans un projet de cohabitat, c’est rejoindre un mouvement plus large, encore marginal mais en pleine évolution, porté par des milliers de personnes qui, à différents endroits, expérimentent d’autres manières d’habiter ensemble. Chaque projet, qu’il aboutisse ou non, contribue à enrichir cette culture collective, à ouvrir des chemins et à rendre ces modèles plus accessibles pour les personnes qui suivront.

Si ce guide ne vous a pas découragé·e, mais au contraire donné envie d’aller plus loin, même avec prudence, c’est probablement que vous avez déjà une place à prendre dans cette aventure collective. Que ce soit en rejoignant un projet existant, en contribuant à un groupe en démarrage, en initiant une nouvelle démarche ou en soutenant ce type d’initiative à titre de partenaire, de professionnel·le ou de collectivité, votre engagement compte.

> **Le reste ne se lit pas.**
> **Il se construit, pas à pas, avec d’autres.**



Remerciements

Village Urbain tient à remercier ses deux partenaires financiers, le Centre de transformation du logement communautaire et la Société d'habitation du Québec, dont le précieux soutien a permis la réalisation de ce guide.

Nous exprimons également notre profonde gratitude à nos partenaires : Sid Lee Architecture, l'Université McGill, Cain Lamarre et l'Epok. Chacun d'eux, à sa manière, a nourri nos réflexions, inspiré le développement de notre modèle et accompagné notre parcours avec un engagement précieux.

Annexe 1

Fiches pratiques





WindSong Cohousing | Langley, C-B, Canada

Implantation : ○ Urbaine ● Périurbaine ○ Rurale
Dates début du projet / Emménagement : 1992 / 1996
Logements : 34
Mode de tenure : ● Location ● Propriété
Impulsion : ● Habitant·es ○ Collectivité ○ Promoteur ○ Autre :

Habitat et architecture

Typologies de logements
De 1 à 5 chambres

Espaces collectifs
Salon • Cuisine • Chambres d'invité·es • Buanderie • Salle à manger • Atelier • Bureau • Stationnement • Jardins • Salle de jeux • Terrains de jeux extérieurs • Salle multifonction

Superficie espaces collectifs intérieurs
5000 pi²

Spécificités
Éléments d'économie d'énergie (maisons regroupées, rue piétonne couverte, toilettes à faible utilisation d'eau) et matériaux de construction écologiques

Architecte(s)
Davidson, Yuen, Simpson Architects

Gouvernance et vie collective

Communauté
Environ 90 cohabitant·es

Gouvernance et prise de décision
Sociocratie et consentement

Exemples d'activités collectives
Soupers collectifs • Classes d'art ouvertes au grand public • Atelier de couture • Ventes de garage

Comités thématiques
Infrastructure • Fabrique sociale • Administration • Gestion des espaces collectifs • Juridique



Modèle économique et juridique

Structure(s) juridique(s)
Condo/Strata

Financement
Fonds propres



Pour en savoir plus, découvre la fiche complète sur le site de Village Urbain



Terra Firma | Ottawa, ON, Canada

Implantation : ● Urbaine ○ Périurbaine ○ Rurale
Dates début du projet / Emménagement : 1992 / 1997
Logements : 10
Mode de tenure : ○ Location ● Propriété
Impulsion : ● Habitant·es ○ Collectivité ○ Promoteur ○ Autre :

Habitat et architecture

Typologies de logements
10 maisons unifamiliales

Espaces collectifs
Cuisine • Salle à manger • Espace calme • Spa • Sauna • Arrière-cour • Jardins potagers • Stationnement pour les vélos • Chambre d'invité·es • Buanderie • Abris à vélos • Espaces de rangement

Spécificités
6 logements existants et 1 logement neuf bâti en construction intercalaire, comprenant la maison commune ; cours arrières réunies en espace collectif

Gouvernance et vie collective

Communauté
Environ 30 cohabitant·es

Gouvernance et prise de décision
Gouvernance participative et consentement

Exemples d'activités collectives
Soupers • Retraite annuelle hors site • Ateliers de yoga • Art • Tai-chi • Soirée ciné

Modèle économique et juridique

Structure(s) juridique(s)
Condo/Strata

Financement
Fonds propres



Cohabitat Québec | Québec, QC, Canada

Implantation : ● Urbaine ○ Périurbaine ○ Rurale
Dates début du projet / Emménagement : 2003 / 2013
Logements : 42
Mode de tenure : ○ Location ● Propriété
Impulsion : ● Habitant·es ○ Collectivité ○ Promoteur ● Autre : GRT SOSACO

Habitat et architecture

Typologies de logements
32 condos de 1 à 3 chambres et 10 maisons de ville de 3 à 4 chambres

Espaces collectifs
Cuisine • Salle à manger • Salon • Salle de réunion • Salles de jeux • Buanderie • Atelier de bricolage • 2 chambres d'invité·es • Garage à vélo • Salle d'entraînement • Jardins • Terrain • Terrain de jeux

Superficie espaces collectifs intérieurs
785 m^2 / 8 450 pi^2

Spécificités
Écoconstruction (certifié LEED platine), certification Novoclimat

Architecte(s)
TERGOS Architecture + Construction, Construction LYS

Gouvernance et vie collective

Communauté
Environ 100 cohabitant·es

Gouvernance et prise de décision
Sociocratie et consentement

Gestion des conflits
Communication non-violente

Exemples d'activités collectives
Soupers • Corvées d'entretien

Comités thématiques
Bâtiment • Terrain • Vie communautaire • Développement communautaire • Communication • Gestion



Modèle économique et juridique

Structure(s) juridique(s)
Syndicat de copropriété et coopérative de solidarité pour la gestion de la communauté

Financement
Fonds propres



Pour en savoir plus, découvre la fiche complète sur le site de Village Urbain



Vancouver Cohousing | Vancouver, CB, Canada

Implantation : ● Urbaine ○ Périurbaine ○ Rurale
Dates début du projet / Emménagement : 2012 / 2016
Logements : 31 (2 en location et 29 en propriété)
Mode de tenure : ● Location ● Propriété
Impulsion : ● Habitant·es ○ Collectivité ○ Promoteur ○ Autre :

Habitat et architecture

Typologies de logements
Studio et appartements de 1 à 4 chambres

Espaces collectifs
Cuisine • Salle à manger • Salon • Salle de bricolage • Buanderie • Salles de jeux • Bureaux • Chambres d'invité·es • Studio de yoga • Jardins • Espace créatif • Cour extérieure

Superficie espaces collectifs intérieurs
6 500 pi^2

Spécificités
Certification écologique LEED Gold

Architecte(s)
Ankenman Marchand Architects (basé sur le workshop *Getting it Built* avec l'architecte Chuck Durrett)

Gouvernance et vie collective

Communauté
Environ 70 cohabitant·es

Gouvernance et prise de décision
Utilisation partielle de la sociocratie et consensus

Gestion des conflits
Soupers récurrents (3 fois par semaine) • *Work party* • Concerts de musique • Soirée *Scrabble*

Comités thématiques
Soin • Finance et juridique • Facilitation • Aménagement paysager • Maintenance • Buanderie • Vie sociale • Nettoyage



Modèle économique et juridique

Structure(s) juridique(s)
Condo/Strata

Financement
Fonds propres

Pour en savoir plus, découvre la fiche complète sur le site de Village Urbain



Cohabitat Neuville | Neuville, QC, Canada

Implantation : ○ Urbaine ○ Périurbaine ● Rurale
Dates début du projet / Emménagement : 2019 / 2022-2023
Logements : 12
Mode de tenure : ○ Location ● Propriété
Impulsion : ● Habitant·es ○ Collectivité ○ Promoteur ○ Autre :

Habitat et architecture

Typologies de logements
5 maisons bifamiliales et 2 maisons unifamiliales

Espaces collectifs
Cuisine • Salle à manger • Salon • Jardin • Terrain • Érablière • Verger boisé

Superficie espaces collectifs intérieurs
2000 pi² / 20 hectares

Spécificités
Maison ancestrale faisant office de maison commune, écoconstruction (énergie solaire et matériaux locaux et écologiques)

Architecte(s)
LEGUË Architecture

Gouvernance et vie collective

Communauté
Environ 30 cohabitant·es

Gouvernance et prise de décision
Sociocratie et consentement

Gestion des conflits
Communication non-violente

Exemples d'activités collectives
Soupers • Soirées jeux • Concerts de musique • Spectacles de marionnettes pour enfants • Jardinage

Comités thématiques
Finance et gouvernance • Vie communautaire • Production • Infrastructures



Modèle économique et juridique

Structure(s) juridique(s)
Syndicat de copropriété pour les habitations et coopérative de solidarité pour les activités en lien avec la production et la vente des produits d'érable

Financement
Fonds propres

Pour en savoir plus, découvre la fiche complète sur le site de Village Urbain



Un Village à Lachine | Montréal, QC, Canada

Implantation : ● Urbaine ○ Périurbaine ○ Rurale
Dates début du projet / Emménagement : 2023 / 2027
Logements : 58 (42 en location et 16 en propriété)
Mode de tenure : ● Location ● Propriété
Impulsion : ○ Habitant·es ○ Collectivité ● Promoteur : Village Urbain ○ Autre :

Habitat et architecture

Typologies de logements
Appartements de 1 à 4 chambres

Espaces collectifs
Cuisine • Salle multifonctionnelle • Buanderie • Salle de jeux • Espace calme • Atelier • Toits-terrasses • Chambre d'invité·es

Superficie espaces collectifs intérieurs
4 300 pi²

Spécificités
Projet incluant des logements locatifs abordables (en partie financés par des fonds publics) et des condos

Architecte(s)
Sid Lee Architecture

Gouvernance et vie collective

Communauté
Environ 120 cohabitant·es

Gouvernance et prise de décision
Sociocratie et consentement

Gestion des conflits
Communication non-violente

Comités thématiques
Fondements Gestion et Finances • Vie communautaire et communications • Bâtiment Écologie et Aménagement



Modèle économique et juridique

Structure(s) juridique(s)
Syndicat de copropriété et coopérative de solidarité

Financement
SHQ (Fonds de solidarité FTQ), SCHL, Ville de Montréal, Fondation Lucie et André Chagnon, Caisse d'économie solidaire Desjardins



Pour en savoir plus, découvre le projet sur villageurbain.org/lachine

Annexe 2

Communication non violente



La communication non violente et la vie en cohabitat

Fiche écrite en collaboration avec Barbara Sérandour, future cohabitante d'Un Village à Lachine

Pourquoi utiliser la CNV dans une vie en cohabitat ?

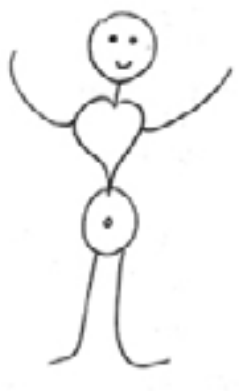
La vie en cohabitat naît souvent d'un désir de rompre l'isolement, de donner du sens à son quotidien et de vivre autrement. Comme le souligne Diana Leaf Christian dans *Vivre autrement : Écovillages, communautés et cohabitats*, si nous choisissons ce mode de vie, c'est pour devenir meilleurs, notamment dans nos relations avec les autres. La qualité de notre communication est donc au cœur de la réussite du « vivre ensemble ».

Si la Communication Non Violente (CNV) est adoptée par de nombreux cohabitats, c'est qu'elle offre un cadre structuré, un langage commun et une attention aux sentiments, aux intentions et aux besoins de chacun·e. Elle propose des outils concrets pour prévenir et gérer les conflits, tout en valorisant l'expression de la gratitude.

La vie communautaire est un puissant espace d'apprentissage, qui fait émerger autant les défis que les joies. La CNV soutient cette évolution personnelle et collective. À l'inverse, les communautés qui négligent la communication s'exposent à des conflits répétés, à la formation de clans, à des blocages décisionnels et à un climat de tension pouvant mener à des départs nombreux.

Les principes de base de la CNV

La CNV s'articule autour de quatre étapes qui se résume à travers l'acronyme OSBD (Observation, Sentiment, Besoin, Demande)



1. OBSERVATION. Nous réagissons à quelque chose que nous observons, que nous entendons ou que nous disons

2. SENTIMENT. Cette observation suscite en nous un ou plusieurs sentiments

3. BESOIN. Ces sentiments nous renseignent sur nos besoins

4. DEMANDE. Ayant pris conscience de nos besoins, nous pouvons enclencher une demande ou encore une action concrète.

(Illustration de Thomas D'Assembourg)

1. Point de départ, l'**auto-empathie** : comment je me sens ? Qu'est-ce que je veux ? (Sentiment et besoin)
2. **La demande** : une fois que j'identifie mon besoin, j'identifie également les demandes que je souhaite faire pour pouvoir répondre à mon besoin, c'est à dire des moyens de répondre à mon besoin.
3. Ensuite, l'**écoute empathique** : l'autre a aussi des élans de vie, sentiments et besoins, auxquels je veux m'intéresser.
4. Finalement, **le dialogue** : la danse commence entre mes besoins et les besoins de l'autre.

Les mythes sur la CNV

« La CNV c'est pour les gens privilégiés »
Faux : Marshall Rosenberg l'a développé comme chauffeur de taxi et fait état d'exemples dans des situations extrêmes (conflits internationaux, violence physique, etc.)

« La CNV veut éviter les conflits à tout prix »
Faux : ça aide à voir les conflits différemment, à poser des limites avec courage, à s'exprimer avec responsabilité et authenticité. Marshall Rosenberg ne voulait absolument pas créer « des morts vivants » coupés de leur intensité.

« La CNV ça ne fonctionne pas »
Ça ne fonctionne pas si l'intention n'est pas claire. Si la personne souhaite à tout prix avoir raison, y compris dans sa façon de parler de la CNV, l'intention n'est pas respectée.

« En CNV, on parle vraiment bizarre pour manipuler les autres »
C'est vrai que le langage peut être un peu formaté au début quand on apprend la base. Ça demande de l'humilité et de la clarté dans ce qu'on veut. Le but est d'exprimer ce que je vis et ce que je veux, dans l'idéal et en tenant compte de l'autre, sans chercher à avoir raison.

Exemple d'une méthodologie de formation des futur·es cohabitant·es d'Un Village à Lachine : se former avant d'emménager

Au-delà d'une théorie, la CNV est avant tout une question de pratique : c'est pourquoi, avant même l'emménagement, les futur·es cohabitant·es ont choisi de débuter des formations de CNV. Le cercle Vie Communautaire et communication, a donc pris l'initiative de proposer des formations avant même l'emménagement, animé par deux cohabitant·es elles-mêmes formées à la CNV. Ces formations se sont déroulées par phase, avec l'arrivée des nouvelles vagues de cohabitant·es.

La formule proposée par les deux futur·es cohabitant·es a été la suivante :

- Deux ateliers d'introduction obligatoires sur les bases de la CNV mêlant théorie et exercices pratiques
- D'autres outils pour celles et ceux qui veulent aller plus loin (p.ex. Atelier 3 sur la pratique des Engagements Essentiels développés par Miki Kastan ; ou échanges sur les Différentiations Clés, ou club de lecture)
- Des pratiques pour ne pas perdre la base

Note : Il est certain que des ateliers d'introduction ne sont pas une panacée, des pratiques, des rafraîchissements (mise à jour, rappels) et d'autres outils seront utilisés pour développer et entretenir plus d'harmonie dès l'emménagement dans le cohabitat.

Des ressources pour aller plus loin

Les centres et écoles

- Center for Nonviolent Communication
- Spiralis
- Conscientia

Les livres de référence

- ROSENBERG, Marshall B. (2000). Les mots sont des fenêtres (ou bien ce sont des murs). Édition Jouvence.
- ROSENBERG, Marshall B. (2023). Dénouer les conflits par la communication non violente. Édition Jouvence.
- D'ANSEMBOURG, Thomas. (2020).Cessez d'être gentil, soyez vrai : être avec les autres en restant soi-même. Édition de l'Homme.
- D'ANSEMBOURG, Thomas (2015). Être heureux, ce n'est pas nécessairement confortable. Édition de l'Homme.
- LEAFE CHRISTIAN, Diana. (2015). Vivre autrement-Écovillages, communautés et cohabitats. Édition Écosociété.

Balado

- MARCEAU, K. et LÉON, M. (2022). Y'a pas de vie sans conflits. Balado, Radio-Canada.

Groupe Facebook

- Apprentie girafe

Annexe 3

Comparer les principaux modes de prise de décision



Comparer les principaux modes de prise de décision

Dans un projet de cohabitat, les enjeux se prêtent rarement à des décisions binaires. Les questions ne sont pas uniquement de l'ordre du « oui » ou du « non », mais portent souvent sur le « quand », le « comment », le « qui » et le « pourquoi ».

Les cohabitant·es cherchent généralement à comprendre les implications d'une décision, ses modalités d'application et les responsabilités associées. Cela nécessite des processus de discussion et de décision capables d'intégrer cette complexité, plutôt que de la réduire.

Il existe plusieurs manières de prendre des décisions, et aucune n'est idéale en soi. Plusieurs modes peuvent coexister au sein d'un même projet. L'essentiel est de clarifier quand et comment chaque mode est utilisé, et de se donner le droit d'apprendre en pratiquant.

En cohabitat, les projets cherchent généralement à tendre vers des modes de gouvernance les moins hiérarchiques possible et à privilégier des approches basées sur le consensus ou le consentement. Dans la pratique, toutefois, de nombreux groupes adoptent des modèles hybrides, ajustés aux réalités vécues, à la taille du groupe et aux contraintes du projet, notamment lorsqu'il faut prendre des décisions rapides.

Autocratie

Une personne décide seule. Utile en situation d'urgence ou pour des mandats très délégués, mais risquée si utilisée de manière permanente.

Démocratie

Décision à la majorité. Simple et rapide, mais peut créer des gagnant·es et des perdant·es et laisser des frustrations durables.

Consensus

Recherche de l'unanimité. Favorise l'adhésion forte, mais peut devenir bloquante dans des groupes nombreux ou sous pression temporelle.

Consentement

La décision est adoptée tant qu'aucune objection raisonnable n'est formulée. Elle permet d'avancer sans exiger l'enthousiasme de tous·tes.

Sollicitation d'avis

Une personne ou un comité décide après avoir consulté le groupe. Ce mode est très efficace pour éviter la surcharge collective tout en respectant l'intelligence du groupe.

Mode	Description	Avantage	Limite
Autocratie	Une personne décide seule.	Rapide	Concentration du pouvoir
Démocratie	Le groupe décide à la majorité.	Simple	Gagnant·es / Perdant·es
Consensus	Le groupe cherche une décision unanime.	Forte adhésion	Peut être bloquant
Consentement	La décision est adoptée en l'absence d'objection raisonnable.	Permet d'avancer	Demande de la pratique
Sollicitation d'avis	Une personne ou comité décide après avoir consulté le groupe.	Efficace et agile	Nécessite de la confiance

Choisir ses modes de prise de décision

Il est recommandé de combiner plusieurs modes de prise de décision au sein de son groupe. Pour pouvoir choisir le mode de prise de décision le plus pertinent en fonction de la nature de la décision, nous recommandons de considérer les critères de l'urgence et de l'importance

	Pas urgent	**Urgent**
Important	Des décisions importantes et engageantes qui valent la peine d'être explorées et débattues jusqu'à obtenir un accord de toutes et tous *Ex. : choix de la surface et des types d'espaces communs et extérieurs, choix de l'architecte, définition des règles de fonctionnement des espaces communs* → Consentement ou consensus	Des décisions à prendre rapidement sur des enjeux importants, sans avoir le temps de les mûrir collectivement → À éviter ou à anticiper
Peu important (peu engageant, parfois réversible)	Des choix secondaires parfois réversibles, pour lesquels le groupe a le temps de se mettre d'accord, mais sans nécessité d'y consacrer beaucoup d'énergie *Ex. : choix de la décoration des espaces collectifs, répartition des tâches ménagères…* → Échanges par mail ou en visio, travail sur des documents communs	Des choix peu impliquant nécessitant une décision ou une prise de position rapide *Ex. : choix d'une date de rencontre, répartition des rôles, récolte d'informations…* → Délégation à des représentant·es, recueil de tendances par courriel, vote à la majorité…

Source : l'Épok, association rennaise de développement de cohabitat

Annexe 4

Comparer différents cadres de gouvernance



Comparer différents cadres de gouvernance

Tous les projets de cohabitat n'adoptent pas le même cadre de gouvernance. Celui-ci détermine principalement la manière dont le pouvoir est réparti, les responsabilités sont organisées et les différentes instances collaborent entre elles.

Il est important de distinguer un cadre de gouvernance d'un mode de prise de décision. Un cadre de gouvernance définit la manière dont le collectif est organisé, tandis qu'un mode de prise de décision précise comment une décision est prise. Un même cadre de gouvernance peut ainsi recourir à différents modes de prise de décision (consentement, majorité, etc.) selon la nature des enjeux.

En pratique, de nombreux projets de cohabitat adoptent des formes hybrides ou allégées, qui évoluent avec la taille du groupe, sa maturité et l'avancement du projet. Les modes de gouvernance et de décision gagnent ainsi à s'ajuster selon les phases de développement et les niveaux de responsabilité impliqués.

Voici quelques cadres de gouvernance particulièrement pertinents en cohabitat :

Gouvernance informelle ou implicite

Le pouvoir est concentré dans un noyau restreint ou une personne porteuse du projet, parfois avec consultation du groupe. Ce cadre peut être efficace pour lancer un projet ou répondre à des contraintes fortes, mais il crée une dépendance élevée et pose des enjeux de transition lorsque ces personnes se retirent.

Gouvernance par assemblée générale

L'autorité principale repose sur une assemblée collective qui valide les grandes orientations et décisions structurantes, souvent en lien avec les exigences juridiques (copropriété, coopérative, OBNL). Ce cadre devient toutefois lourd si trop de décisions y sont centralisées ou si les assemblées sont peu fréquentes, limitant alors la participation au quotidien.

Gouvernance par délégation structurée

Le collectif conserve l'autorité globale, mais délègue des mandats clairs à un conseil d'administration, des comités, des cercles, des équipes de travail ou des personnes responsables. Chaque mandat est défini dans le temps, avec des limites explicites et des mécanismes de reddition de comptes. Ce cadre permet de maintenir l'équité tout en préservant l'agilité.

Gouvernance sociocratique

La sociocratie est un cadre de gouvernance fréquemment utilisé en cohabitat. Elle organise la prise de décision et la répartition du pouvoir à travers des cercles autonomes reliés entre eux. Elle repose notamment sur la décision par consentement, la circulation claire de l'information et l'ajustement continu des rôles et des décisions dans le temps.

En pratique

De nombreux projets ne s'inscrivent pas dans un seul modèle. Ils combinent différentes approches et font évoluer leur gouvernance au fil du développement.

Un bon cadre de gouvernance ne cherche pas à tout prévoir ni à tout contrôler. Il vise avant tout à rendre le pouvoir visible, partageable et ajustable. Ce n'est pas la sophistication du modèle qui fait sa qualité, mais sa capacité à être compris, pratiqué et révisé collectivement dans le temps

Résumé

Cadre	Caractéristiques principales	Forces	Points de vigilance
Informel	Leadership concentré	Rapide, simple	Dépendance à quelques personnes
Assemblée générale	Décisions collectives	Légitimité, transparence	Peut devenir lourd
Délégation structurée	Responsabilités déléguées	Agilité, efficacité	Nécessite des mandats clairs
Sociocratie	Cercles et consentement	Participation, adaptation	Demande un apprentissage

Bibliographie

Ouvrages et guide

Christian, D. L. (2015). *Vivre autrement : Écovillages, coopératives et cohabitats* (Sylvie Fournier, Trad.). Écosociété. (Ouvrage original publié en 2003 sous le titre *Creating a Life Together : Practical Tools to Grow Ecovillages and Intentional Communities*).

Durrett, C. (2009). *The senior cohousing handbook : A community approach to independent living* (2e éd.). New Society Publishers.

Gicquel, A. (2017). *Les clés de l'habitat participatif : Mesurer l'enjeu, concevoir son projet, organiser le quotidien*. Éditions Alternatives.

McCamant, K., & Durrett, C. (2011). *Creating cohousing : Building sustainable communities.* New Society Publishers.

The UK Cohousing Network. (2020). *Practical guide to cohousing : Principles, development, and community management.* The UK Cohousing Network.

Articles académiques et de revues scientifiques

Ache, P., & Fedrowitz, M. (2012). *The development of co-housing initiatives in Germany.* Built Environment, 38(3), 395–412.

Bamford, G. (2001). *Bringing us home : Cohousing and the environmental possibilities of reuniting people with neighbourhoods.* International Journal of Sustainable Development, 4(1), 85–102.

Bresson, S., & Denèfle, S. (2015). *Le cohousing : un nouveau mode d'habiter ? Cas italien et perspectives françaises.* Espaces et Sociétés, 160-161(1), 115–130.

Choi, J. S. (2008). *Predicting an American future for cohousing.* Journal of Clinical Nursing, 17(10), 1345–1352.

Choi, J. S. (2021). *The role of cohousing in building sustainable communities : Case studies from the UK.* Asian Journal on Quality of Life, 6(19), 45–58.

Coolen, H., & Meesters, J. (2012). *Site planning, building design and a sense of community.* IOS Press.

Czischke, D. (2018). *Collaborative housing and the role(s) of the architect.* Architecture and Culture, 6 (1), 89–107.

Daly, M. (2017). *Quantifying the environmental impact of ecovillages and cohousing communities : A systematic literature review.* Local Environment, 22(11), 1358–1377.

Devlin, A. S. (2018). *Place attachment and design features in collaborative housing.* Environmental Design Research.

Firestone, S., & Glassman, J. (2022). *Cohousing creates community : A case study on equity by design.* AARP International.

Fromm, D. (2000). *American cohousing : The first five years. Journal of Architectural and Planning Research,* 17(2), 94–109.

Glass, A. P. (2014). *Elder cohousing : The embodiment of aging in community.* The Gerontologist (The Gerontological Society of America), 54(2), 323–327.

Guisan, A., et al. (2025). *Housing commons : A scoping review of co-housing literature.* Review of Urban Studies, 17(1), 45–68.

Hayden, D. (2002). *Design for gender equality : The history of co-housing and collective space.* Women and the American City, 24(1), S170–S187.

Holt-Lunstad, J., Smith, T. B., & Layton, J. B. (2010). *Social relationships and mortality risk : A rehabilitative meta-analytic review.* PLOS Medicine, 7(7), e1000316.

Iorio, M. (2013). *Espace pensé, espace révélé : Les paradoxes du cohousing.* Norois, 226, 45–58.

Jarvis, H. (2011). *Saving space, sharing time : Co-housing as a tool for sustainable living.* Antipode, 43(2), 560–584.

Jarvis, H. (2013). *Living together privately : Alternative housing as an antidote to loneliness.* Geoforum, 49, 231–241.

Jarvis, H. (2017). *Living apart, together : Individualizing and commoning practices in cohousing.* Housing, Theory and Society, 34(2), 211–229.

Innes, A. (2025). *The impact of cohousing on older adults' quality of life. Ageing & Society*, 45(3), 512–531.

Lang, R., Carriou, C., & Czischke, D. (2020). *Contemporary cohousing in Europe : Towards a deeper understanding of collaborative housing forms.* Housing Studies, 35(9), 1507–1516.

Larsen, H. G. (2019). *Three phases of Danish cohousing : Tenure and the development of an alternative housing form.* Housing Studies, 34(8), 1349–1371.

Li, Y., & Ruiu, M. L. (2020). *The cohousing phenomenon : Success factors and barriers in Europe.* Urban Research & Practice, 13(4), 382–405.

Lubik, A. (2019). *Is cohousing good for democracy ?* Journal of Urban Affairs, 41(5), 612–628.

Marckmann, B., Gram-Hanssen, K., & Christensen, T. H. (2012). *Sustainable lifestyles and cohousing : Quantifying the environmental impact of ecovillages.* Journal of Cleaner Production, 26, 83–91.

Meltzer, G. (2000). *Cohousing : Towards social and environmental sustainability.* Urban Studies, 37(7), 1103–1118.

Meltzer, G. (2001). *Cohousing and the environmental possibilities.* International Journal of Sustainable Development, 4(1), 115–133.

Petchboom, S. (2024). *Research paper on cohousing models to address housing affordability.* Global Housing Review.

Ruiu, M. L. (2015). *Social support and cohousing : Fostering social capital through collaborative design.* Journal of Urban Design, 20(3), 401–419.

Ruiu, M. L. (2016). *Cohousing as civic society : The role of collaborative housing in democratic participation.* Voluntas : International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations, 27(5), 2311–2332.

Ruiu, M. L. (2018). *Differences between cohousing and gated communities : Separating segregation from community living.* Housing Studies, 33(7), 1012–1035.

Sanders, M. (2025). *Innovations in senior housing - Complete guide to collaborative models.* Journal of Housing for the Elderly, 39(1), 14–35.

Sanguinetti, A. (2025). *Participatory processes in designing cohousing communities.* CoDesign, 21(2), 101–118.

Sanguinetti, A. (2015). *Retrofit model : Converting existing suburban neighborhoods into cohousing.* Journal of Architectural and Planning Research, 32(2), 110–127.

Sanguinetti, A. (2015). *Beyond Gemeinschaft and Gesellschaft : A case study of cohousing.* Journal of Environmental Psychology, 44, 53–64.

Sanyal, S. (2025). *Designing with transitioning communities : Collaborative tools for housing.* Academic Press.

Scanlon, K., & Fernandez Arrigoitia, M. (2015). *Development of new cohousing in London : Challenges and opportunities.* Urban Research & Practice, 8(1), 52–68.

Sostero, M. (2020). *Co-housing to ease and share household chores ? Gender, Place & Culture,* 27(8), 1115–1138.

Thomsen, L. (2018). *An alternative for whom ? Social mix and profiles of cohousing residents.* Housing, Theory and Society, 35(4), 423–441.

Torres-Alberich, J. (2026). *Strategies to make cohousing affordable for seniors.* Springer.

Tummers, L. (2015). *Understanding co-housing from a planning perspective : Why and how ?* Urban Research & Practice, 8(1), 64–78.

Tummers, L. (2016). *The re-emergence of self-managed co-housing in Europe : A critical review of co-housing research.* Urban Studies, 53(10), 2023–2040.

Tummers, L. (2020). *Summary research - Cohousing : Trends, challenges and future paths in Europe.* Built Environment, 46(2), 189–205.

Vestbro, D. U. (2015). *Effects of cohousing on social housing system.* Journal of Housing and the Built Environment, 30(3), 349–365.

Vestbro, D. U. (2021). *History of cohousing - Internationally and in Sweden.* Swedish Urban Review, 12, 89–104.

Vestbro, D. U., & Horelli, L. (2012). *Typology and interiority of cohousing in Europe (1981–2012).* Built Environment, 38(3), 315–334.

Williams, J. (2005). *Designing neighbourhoods for social interaction : The case of cohousing.* Journal of Urban Design, 10(2), 195–227.

Williams, J. (2015). *Towards a deeper understanding of the social architecture of cohousing.* Routledge.

Williams, J. (2018). *The development of dialogue in Canadian cohousing.* UBC Press.

Williams, J. (2019). *What is co-housing ? Sharing time, space and resources in the eco-city.* Routledge.

Williams, J. (2020). *Scaling the cohousing approach to solve affordability.* Urban Studies, 57(11), 2234–2251.

Winter, J., & Durrett, C. (2013). *Achieving affordability with cohousing.* Communities, (158), 34–39.

Wright, L., & Smith, J. (2018). *Who would consider living in cohousing ?* Housing Policy Debate, 28(4), 589–606.

Xie, X. (2020). *The effects of cohousing on people's health : A systematic review.* Social Science & Medicine, 246, 112–124.

Statistiques & Rapports institutionnels internationaux

Helliwell, J. F., Layard, R., Sachs, J. D., De Neve, J.-E., Aknin, L. B., & Wang, S. (Eds.). (2025). *World Happiness Report 2025.* Sustainable Development Solutions Network.

Statistique Canada. (2021). *Recensement de la population de 2021 (Série de profils de produits).* Gouvernement du Canada.

Articles de presse & Médias en ligne

Desrosiers, É. (7 septembre 2025). *Ça prend un village : Muir Commons, la pionnière.* La Presse.

Crédits photographiques et illustrations

Maison Huron Wendat : p.3
Sheldon Li : p.3
Navy : p.3
Lessore et Wyld Henri Klein : p.3
Theo Bjerg et Palle Dyreborg : p.4
Lluc Miralles : p.13
Lluc Miralles : p.13
Marlene Hildebrandt : p.13
Stéphane Bourgeois : p.13
Sid Lee Architecture : p.14
SDI Productions : p.19
iStock-1156432241_1200x800px.jpg : p.41
Sid Lee Architecture, Alex Lesage : p.48
Lawrence Crayton : p.51
La Presse, Nathalie Collard : p.57
Sam Naylor : p.63
Abhijeet Gaikwad : p.63
Michael Feser : p.70
Habitat Groupé Solidaire : p.70
David Iliff : p.71
Sid Lee Architecture, Bolide Studio : p.80
Gunkel Architecture : p.87
Michel Bonvin : p.89
Sabrina Bracher : p.91
Sid Lee Architecture : p.100
Volker Schopp : p.102
Gunkel Architecture : p.106
Sid Lee Architecture, Bolide Studio : p.110
Berger Partnership : p.117
Dreier Frenzel Architecure : p.123
Roger Frei : p.124
Flickr, PunkToad : p.129
Jonathan Borba : p.132
Tanya Yatsenko : p.135
Sid Lee Architecture, Alex Lesage : p.151
Samuell Morgenstern : p.169
Anchiy : p.204
Fred Froese : p.228
Liderina : p.235
Liana Paré : p.263
Igor Alecsander : p.296
Liana Paré : p.297
Frazao Studio Latino : p.313
Alessandro Biascioli : p.316
Canadian Cohousing Network : p.318
Windsong Cohousing : p.319
Picasa : p.319
Hana Sabah : p.320
Stéphane Bourgeois : p.321
Stéphane Bourgeois : p.322
Stéphane Bourgeois : p.322
Canadian Cohousing Network : p.323
Canadian Cohousing Network : p.324
Cohabitat Neuville : p.325
Sébastien Tanguay : p.326
Sid Lee Architecture, Bolide Studio : p.327
Sid Lee Architecture : p.328


Village
Urbain