



Constructions non conventionnelles : le défi des HYPOTHÈQUES ET PERMIS

Des citoyens allumés me demandent souvent s'il est difficile d'obtenir du financement pour une construction écologique. Tout dépend si votre maison fait l'objet d'un projet de recherche (esthétique, technique, etc.) ou si s'il s'agit d'une construction classique plus respectueuse de la pérennité planétaire. Dans le premier cas, oui, il peut être difficile d'obtenir du financement, car certains prêteurs ne sont pas convaincus que les autoconstructeurs idéalistes maîtrisent les techniques élémentaires de la construction. Souvent, les plans soumis ne sont pas des plus convaincants, ni des plus professionnels. On ne rit plus : des croquis au plomb griffonnés sur l'envers d'un calendrier ont déjà été présentés avec une demande de permis !

Valeur en cas de reprise

Vous pensez qu'il est préférable d'aménager l'intérieur de la maison sur quatre étages et demi parce que cela réduit l'empreinte au sol des fondations ? L'objectif du prêteur est de s'assurer que la garantie de prêt — soit l'immeuble que vous projetez de construire — aura une valeur prévisible suffisante sur le marché de la revente. Si le design de la bâtisse est tellement bizarre qu'il n'est susceptible de plaire qu'à un faible pourcentage d'acheteurs potentiels, sa valeur en sera grandement diminuée. Le revêtement extérieur de stuc, que vous trouviez si pittoresque lors de votre dernier séjour en Provence, risque-t-il d'être fissuré de partout et de laisser la pluie — plus abondante qu'en Provence — s'infiltrer par le haut des fenêtres, du côté du vent dominant ? Ce genre de maison, même si elle est écologique, n'aura pas une valeur de revente intéressante. Elle risque même de devenir un cas de vice caché, LE cas dont tous vos voisins risquent de parler.

D'ailleurs, sachez qu'en milieu rural, certaines institutions financières n'accordent pas de véritables prêts hypothécaires, mais consentent plutôt un prêt personnel, avec garantie hypothécaire, disponible à un taux d'intérêt plus élevé. Ce type de prêteur, de par son créneau financier, serait incapable de vous accompagner. Dès que vous aurez un projet en tête, parlez-en à votre conseiller financier qui, s'il le juge nécessaire, vous dirigera vers un prêteur plus spécialisé dans ce type de projet. Il en sera de même pour les assurances. Ne prenez pas pour acquis que la compagnie qui assure votre condo sur le Plateau couvre aussi les « bouts de rang ».

Permis municipal

Quant au permis de construction, pour l'obtenir vous aurez à démontrer que vous maîtrisez parfaitement votre projet. La plupart des municipalités requièrent que vous présentiez plusieurs documents, soit un plan d'implantation de la maison sur le terrain, le plan de chaque niveau, les élévations, les coupes techniques, etc. Ceci afin d'évaluer et, ultimement, d'autoriser un projet de construction tangible qui ne porte pas à controverse. Certaines municipalités

exigent même que les projets de construction à être réalisés sur leur territoire soient présentés au comité d'urbanisme. Soyons clairs : assurez-vous de vérifier cette dernière disposition avant de conclure l'achat d'un terrain. Car, si vous avez l'intention d'innover de quelque façon que ce soit, il faut éviter ce genre de réglementation qui vise à harmoniser (comprendre à uniformiser) l'aspect des bâtiments d'un territoire ou d'un quartier donné.

La maison écologique peut être érigée selon une architecture très variée — du style le plus contemporain au plus traditionnel. De plus, sa construction peut s'appuyer sur des techniques qui allient de façon différente des matériaux homologués et des matériaux moins connus des prêteurs et des inspecteurs municipaux. Assurez-vous de bien vérifier les niveaux d'exigences de ces derniers avant de finaliser les plans de la maison.

Murs qui respirent

Un dernier point à considérer : les subventions offertes. Il est normal que les agences responsables de l'efficacité énergétique offrent des carottes aux constructeurs et acheteurs, histoire de les inciter à être plus éconergétiques. Cependant, cette approche peut s'assortir de façons de faire quelque peu surprenantes. Par exemple, malgré plusieurs éléments positifs, le programme *Novoclimat* ne s'adresse pas aux autoconstructeurs, et ne favorise pas l'usage de certains matériaux écologiques. Il carbure essentiellement au pare-air/vapeur de polyéthylène bien scellé. Bref, pour obtenir votre subvention à l'achat d'une maison certifiée *Novoclimat*, vous devrez sacrifier les murs qui diffusent l'humidité... du moins jusqu'à ce que le pare-vapeur de papier kraft asphalté soit accepté. Celui-ci est plus écologique et plus perméable à la vapeur d'eau (mais à proscrire dans des conditions très humides, comme les piscines intérieures). Je crois qu'il est préférable de sceller l'enveloppe de l'extérieur et que le contrôle de l'humidité excessive ne soit pas assuré uniquement par le ventilateur récupérateur de chaleur (VRC).

Les démarches administratives et réglementaires peuvent parfois paraître fastidieuses, par exemple si la hauteur de votre maison de rêve excède de un mètre celle prescrite au règlement municipal. Surtout si l'on vous informe qu'une dérogation pourrait vous être accordée, moyennant des frais de 300 dollars et un délai de 4 à 8 semaines que vous ne pouvez pas vous permettre.

Mais ne pourrait-on pas voir dans ces démarches une occasion pour l'autoconstructeur de rationaliser, de parfaire, d'harmoniser, bref de se repositionner, malgré les émotions intenses que provoquent les contrariétés de « paperasse », afin d'atteindre un résultat encore meilleur, tout en gardant le cap sur ses objectifs écologiques ?

ANDRÉ BOURASSA est président de l'Ordre des architectes du Québec.
Courriel : info@bm-architectes.com