

Les mini-maisons au Québec

Version: Février 2026

1 Définition

La mini-maison est une habitation de petite superficie conçue pour offrir un cadre de vie fonctionnel, abordable et compact. Ce type d'habitation vise à optimiser l'espace, à réduire l'emprise au sol et les coûts de construction, tout en répondant aux besoins évolutifs des ménages et aux enjeux de densification résidentielle.

Il n'existe pas de norme officielle uniformisée au Québec, mais on distingue généralement trois catégories d'habitations compactes selon leur superficie :

Type	Taille m ² (pi ²)	Fondation	Usage principal
Micromaison	> 27,9 m ² (300 pi ²)	Sur roues ou pieux / dalle	Résidence secondaire, saisonnière
Mini-maison	27,9 à 55,7 m ² (300 à 600 pi ²)	Dalle, pieux ou fondation	Résidence principale ou secondaire
Petite maison	55,7 à 93 m ² (600 à 1000 pi ²)	Fondation permanente	Résidence principale ou secondaire

2 Code du bâtiment

Au Québec, les mini-maisons sont assujetties au Code de construction du Québec – Chapitre I, Bâtiment, qui intègre le Code national du bâtiment – Canada 2010 (modifié). Pour les mini-maisons fixes, conçues comme résidences permanentes, les dispositions de la Partie 9 – Maisons et petits bâtiments s'appliquent.

- Le règlement provincial sur la construction interdit la construction d'une maison unifamiliale d'une chambre de moins de 29,7 m² (320 pi²) ou d'un studio de moins de 25,5 m² (275 pi²)
- Les habitations de moins de 65,03 m² (700 pi²) ne sont pas couvertes par le Code national du bâtiment du Québec.
- Nécessité de s'arrimer aux normes techniques du Code de construction du Québec. Exemple : la hauteur libre, la ventilation, la plomberie, l'isolation, les issues de secours.
- Les maisons sur roues sont classées comme véhicules récréatifs et donc difficilement admissibles comme résidences permanentes.

3 Réglementation

Une grande diversité réglementaire à travers le territoire:

L'encadrement des mini-maisons repose essentiellement sur la réglementation municipale. En l'absence de normes provinciales en matière de superficie ou de normes d'implantation, de nombreuses municipalités établissent leurs propres critères de conformité.



Outil pratique:

La carte interactive du Mouvement québécois des Mini-Maison (MQMM).

[Cliquez ici pour découvrir cette carte, présentant les différentes réglementations.](#)



Localisation dans le périmètre urbain vs hors du périmètre urbain

- À l'intérieur du PU, les mini-maisons peuvent bénéficier des services municipaux tels que l'aqueduc, les égouts et la voirie. Ce sont souvent des projets d'habitation permanents, intégrés dans des quartiers existants ou planifiés. De plus, les mini-maisons peuvent offrir une forme de densification douce dans les villes.
- À l'extérieur du PU, les mini-maisons sont souvent implantées comme résidences secondaires, sur des lots non desservis, nécessitant des infrastructures autonomes (installations septiques et/ou puits privés).



En absence de réseaux (aqueduc/égout), la réglementation prévoit des normes de lotissement minimales beaucoup plus élevées

Quelques exemples

Municipalité	Réglementation / Projet phare	PU / hors PU	Détails / Particularités	Références
Nicolet	Zonage modifié pour mini-maisons et UHA permis	Principalement PU	Quartiers résidentiels ciblés pour densification douce et diversification	MQMM, Ville de Nicolet
Drummondville	Projet de Mini Quartier, zone dédiée aux mini-maisons	PU	Projet Pilote avec lots de petite taille, copropriété	MQMM, Mini Quartier Drummondville
Adstock	Zonage adapté (Domaine Escapad)	Hors PU (rural/villégiature)	Projet sur grand terrain, infrastructures autonomes requises, résidentielles et villégiature	MQMM, Domaine Escapad
Québec	UHA détachées et UHA attachées officiellement autorisées (règlement de 2024)	PU	Acceptation des mini-maisons sous forme d'habitat accessoire sur terrain existant (doit être conforme à toute autre règle de la Ville de Québec)	MQMM
Montmagny	Mini-maisons autorisées uniquement hors PU	Hors PU	Projet en zone rurale ou non desservie	Ville de Montmagny

4 Clientèle générale

Retraités et préretraités

- Option de logement et terrain plus petit: Facilite l'entretien.
- Aspects économiques : Facilite l'achat d'une maison avant la retraite ou pour la retraite.

Amateurs de plein air

- Ceux qui souhaitent une résidence secondaire ou un pied à terre en nature (alternative économique).

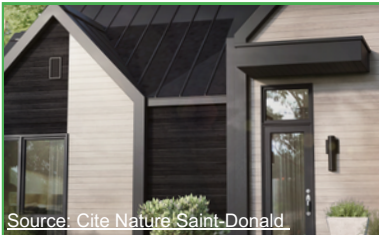
Villégiateurs

- Très prisé comme résidence secondaire ou pour une location à court terme.

Accès à la priorité

- Généralement moins chère qu'une habitation de taille normale.
- Cependant, la mini-maison revient plus chère au m² (ou pi²) qu'une maison traditionnelle: 4 306 \$/m² (400 \$/pi²) contre 2 691 \$/m² (250 \$/pi²).
- De plus, dans le but d'économiser le plus d'espace possible, plusieurs meubles ou parties de la maison doivent être faits sur mesure, ce qui peut augmenter la facture finale.

Exemples en région rurale



Le projet Cité-Nature – Saint-Donat

Résidence principale ou secondaire, domaine, peut être considéré comme petite maison ou mini-maison selon le choix du modèle.

Cliquez ici pour en apprendre plus : <https://www.citenaturesaintdonat.com/fr/>



Le Domaine Escapad – Adstock

Résidence secondaire, chalet en nature.

Cliquez ici pour en apprendre plus : <https://domaineescapad.com/>



Les Boisés de la Rivière Noire – Sainte-Émilie-de-l'Énergie (Lanaudière)

Chalets à louer, récréatif, escapade en nature, tourisme en nature, confort.

Cliquez ici pour en apprendre plus : <https://lesboisesdelarivierenoire.com/>

5 Coûts

Les projets de mini-maisons peuvent engendrer des coûts relativement variables selon leur localisation dans le territoire, soit dans ou hors du périmètre urbain.

1. En zone urbanisée (dans le PU)

- Un raccord aux infrastructures municipales (l'aqueduc, égouts, voirie, éclairage public etc.) est souvent requis.
 - Peut nécessiter des investissements importants de la part des municipalités.
- La loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet aux municipalités de conclure des ententes de développement avec les promoteurs afin de partager les coûts ou de leur faire assumer en entier ces coûts (Art. 145.21. LAU).

2. En zone non urbanisée (hors PU ou zone blanche)

- Les habitations doivent être autonomes, avec aucun accès direct au réseau municipal d'eau et d'égout. Les mini-maisons nécessitent donc une installation septique pour les eaux usées, un puits privé pour l'approvisionnement en eau et une voirie privée.
- Dans ce contexte, la municipalité ne paie rien pour les infrastructures, c'est le promoteur qui finance la totalité des services.

Coûts de construction

Les mini-maisons ont des prix très variables, en fonction de leur mode de construction :

- Autoconstruction: De 10 000 \$ à 60 000 \$ dépendant de la gamme, du prix des matériaux et de leur qualité, de la taille. (Ce prix fait référence à une mini-maison de 400 pi².) (Quel est le Prix D'une Mini Maison Au Québec ?, s. d.)
- Modèles préfabriqués : autour de 50 000 \$ à 150 000 \$ (DuProprio, 2023).
- Constructions sur mesure : généralement au-dessus de 200 000 \$ (DuProprio, 2023).

Coûts associés

- Coûts de terrain : le prix dépend de l'emplacement du terrain, urbain versus rural.
- Frais de raccordement et d'infrastructures :
 - Pour les terrains non desservis, une installation septique coûte généralement entre 8 000 \$ à 25 000 \$.
 - Il s'ajoute l'installation d'un puits privé : varie entre 4 000 \$ à 15 000 \$ (dépend de la taille de la maison.)
 - Entretien sur le long terme à prévoir - Changement, remplacement, réparation. (Prix D'une fosse Septique, Puits artésien et Champ D'Épuration Au Québec, s. d.).
- Aménagement intérieur : Le mobilier et l'équipement sur mesure sont plus coûteux que les modèles standards (Duchaine, P. Paradis Bolduc, L. 2020).

6 Les mini-maisons dans une réalité rurale

Opportunités pour les municipalités

1. Souplesse réglementaire

En l'absence de réglementation sur ce type d'habitat dans plusieurs municipalités du Québec, les nouveaux règlements à adopter peuvent donc s'adapter aux besoins. (Lessard, G. 2020)

2. Revitalisation de territoires en déclin

Les projets de mini-maisons peuvent servir comme outil pour revitaliser des villages vieillissants ou en décroissance, en attirant des retraités autonomes, de jeunes ménages exclus du marché immobilier standard, des villégiateurs. (L'arpent, 2018)

3. Accès à la propriété dans un contexte de crise du logement

Les mini-maisons donnent la possibilité aux municipalités d'augmenter l'attractivité résidentielle sans avoir à investir dans les infrastructures. (Stéphane Gagné, s. d.)

Risques et limites des mini-maisons

1. Effet domino

Perte de contrôle sur le projet si manque d'encadrement (Rapport du Comité No 25 - TRAN (42-1) - Chambre des Communes du Canada, s. d.).

2. Urbanisation diffuse

De nombreux projets reproduisent les logiques d'étalement, et non pas une alternative à l'étalement urbain. De plus, les mini-maisons hors des grands centres doivent compter sur une automobile, si l'emplacement est excentré des services de proximité. (Lessard, G, 2019 ; L'arpent, 2018).

3. Dépendance à une clientèle différente

De nombreux projets axés sur des résidents secondaires ou villégiateurs ne garantissent pas la pérennité démographique ni l'engagement citoyen à long terme.

4. Spéculation

Des projets de mini-maisons de certains promoteurs ciblent les terrains proches de lieux touristiques ou de sites naturels. Cela peut créer des projets plus lucratifs que durables, et moins à l'image de besoins réels de la municipalité.



Recommandation:

Une étude de marché est fortement recommandée pour analyser les besoins de la clientèle visée par le promoteur. La réussite d'un développement de mini-maisons repose sur un équilibre entre :

- Une offre adaptée aux besoins (taille, usage, budget),
- Un environnement réglementaire et une technique favorable,
- Un modèle financier solide et des partenariats bien pensés,
- Et une approche globale alliant qualité architecturale, durabilité, gestion efficace et acceptabilité locale.

7 Exemples de municipalités

Projet /Constructeur	Localisation rurale	Typologie	Surface	Prix	Usage typique	Accès à un plan d'eau
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson (Domaine sur le Lac)	Laurentides	Petites maisons ou mini-maisons usinées (Maisons Confort Design)	35,7 à 74,4 m ² (384 à 800 pi ²)	360 000 \$ à 465 000 \$ (incluant terrain)	Résidence principale ou secondaire	Oui
Weedon	Estrie	Terrain pour auto-construction + Terrain pour mini-maisons	Superficie minimale: 70 m ² (753 pi ²)	30 000 \$ à 40 000 \$ (terrain*) 40 000 \$ à 100 000 \$ (mini-maisons)	Résidence principale, secondaire ou investissement	Oui (frais supplémentaire)
Chertsey	Laurentides	Micro-habitations, maisons usinées (Confort Design)	35,7 à 75,8 m ² (384 à 816 pi ²)	N/a	N/a	Non
Dixville	Estrie	Mini-maisons usinées	33,9 à 69,7 m ² (365 à 750 pi ²)	N/a	N/a	Non
Témiscouata-sur-le-Lac	Bas-Saint-Laurent	Mini-maisons usinées, clé en main (Confort Design)	34,9 m ² (375 pi ²)	199 500 \$ (2026)	Villégiature	Oui
Adstock	Chaudière-Appalaches	Mini-chalet	22,3 à 97,5 m ² (240 à 1050 pi ²)	175 000 \$ (sans terrain) à 385 000 \$ (avec terrain)	Résidence secondaire ou chalet, villégiature	Non

Bibliographie:

- Quel est le prix d'une mini maison au Québec ? (s. d.). Soumissions Québec.
- DuProprio. (2023, 5 décembre). Les mini maisons : une habitation alternative aux nombreux avantages.
- Prix d'une fosse Septique, Puits artésien et Champ d'Épuration au Québec. (s. d.). Soumissions Terrain.
- Duchaine, P. Paradis Bolduc, L. (2020, mars 13). Vivre dans une mini-maison ? Pas à tout prix ! Écohabitation.
- Lessard, G. (2020). Habitation durable, mini-maison et transition socioécologique urbaine au Québec : Une relation pour le moins ambiguë (mémoire de maîtrise). Université du Québec à Montréal.
- Lessard, G. (2019). L'essor de la mini-maison au Québec : entre un idéal de liberté et de simplicité volontaire et un outil de densification suburbaine. Lien social et Politiques, (82), 202–223.
- L'Arpent. (2018). Le mouvement des mini-maisons au Québec. Montréal : L'Arpent.
- Stéphane Gagné. (s. d.). Minimaïsons : plus d'avantages que de limites - La maison du 21e siècle - Le magazine de la Maison saine. La Maison du 21e Siècle - le Magazine de la Maison Saine.
- Rapport du Comité no 25 - TRAN (42-1). - Chambre des communes du Canada. (s.d.).

Recherche et rédaction: Loïk Fonseca (Étudiant-stagiaire, Baccalauréat en urbanisme à l'UQAM)

Coordination: ID Territoires.

Relecture: Geneviève Turgeon (Directrice à l'aménagement du territoire, MRC Beauce-Centre)