

Recherche en action

Analyse des règlements municipaux sur les appartements accessoires au Canada

L'étude

La SCHL a commandé un projet de recherche sur les règlements municipaux afin de déterminer dans quelle mesure ceux-ci peuvent favoriser ou restreindre l'aménagement d'appartements accessoires. Les résultats de cette étude visent à informer les décideurs, les municipalités et les promoteurs des impacts des exigences municipales sur l'offre de ces logements. Des données sur le nombre de permis de bâtir délivrés pour des appartements accessoires entre 2011 et 2013 ont également été recueillies afin d'évaluer leur pertinence pour déterminer le nombre d'appartements accessoires aménagés au cours de cette même période.

Aperçu

Les règlements étudiés proviennent de 498 municipalités qui autorisent les appartements accessoires, et chacun d'entre eux a été désigné *probable*, *assez probable* ou *peu probable* d'entraver leur aménagement. Les règlements qui rendent les approbations discrétionnaires et conditionnelles, entre autres, ont été jugés *probables* d'entraver la création d'appartements accessoires. Les dispositions imposant une limite au nombre d'occupants ou permettant au propriétaire de demeurer dans la résidence principale ou dans l'appartement accessoire ont quant à elles été qualifiées de *peu probables* d'y nuire. De nombreux règlements ont dû être évalués au cas par cas en raison de l'importance du contexte, notamment ceux limitant les appartements accessoires à certaines zones et ceux les soumettant à des exigences de stationnement ou d'intégration architecturale. Une fois tous les règlements catégorisés, les différentes municipalités ont été divisées en trois grands groupes selon le cadre de leur réglementation générale, soit *habilitant*, *quelque peu restrictif* ou *restrictif*, conformément au nombre de règlements et à leur potentiel d'entraver l'aménagement d'appartements accessoires.

Principales constatations

Parmi les 498 municipalités qui autorisent les appartements accessoires :

- 42 % possèdent des règlements *habilitants*;
- 10 % ont des règlements *quelque peu restrictifs*;
- 46 % ont des règlements *restrictifs*.

Sur la base de cette catégorisation, les petites municipalités possédaient souvent plus de règlements restrictifs que les municipalités plus grandes, c'est-à-dire que la combinaison des conditions intégrées à leurs règlements entraverait vraisemblablement l'aménagement d'appartements accessoires. L'étude a également montré que le cadre réglementaire municipal variait selon les régions :

- Dans les provinces de l'Atlantique, les règlements étaient variés, alors que les municipalités de Terre-Neuve-et-Labrador se sont révélées parmi les plus *habilitantes*, mais que la plupart des villes du Nouveau-Brunswick et de l'Île-du-Prince-Édouard étaient plus *restrictives*.
- La majorité des municipalités du Québec et des provinces des Prairies ont été désignées *restrictives*.

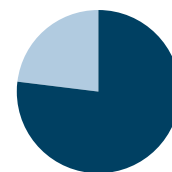
Qu'est-ce qu'un appartement accessoire?

C'est un logement autonome aménagé dans les limites d'une habitation principale. Il peut s'agir d'un logement à l'intérieur même de cette habitation, d'un logement **mitoyen** ou encore d'un bâtiment **séparé** situé sur le même terrain.

Les appartements accessoires peuvent porter bien des noms, tels que pavillon-jardin, logement supplémentaire, logement au sous-sol et logement intergénérationnel, qu'on appelle respectivement en anglais *garden suite*, *coach house*, *basement suite*, *secondary suite* et *granny suite*.

Info-éclair

Règlements municipaux sur les appartements accessoires (AA)



- 77 % des municipalités autorisent les appartements accessoires (30 % autorisent les pavillons-jardins)
- 23 % interdisent les appartements accessoires

42 % des municipalités ont des règlements habilitants.

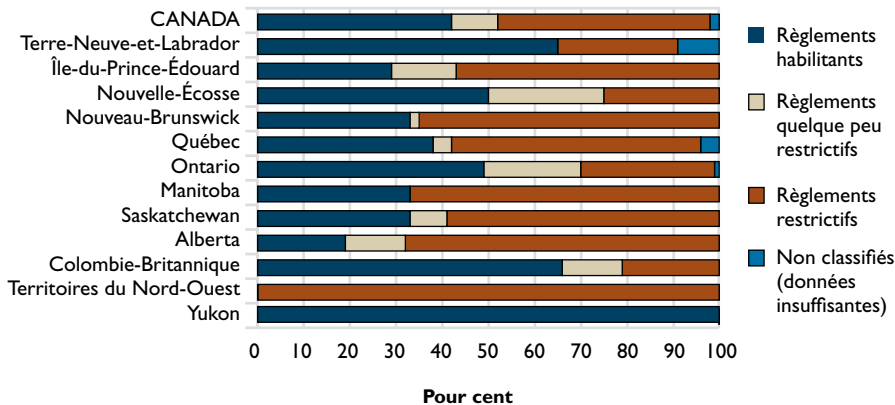
46 % des municipalités ont des règlements restrictifs.

La plus forte proportion de règlements habilitants a été observée dans les municipalités de 30 000 à 99 999 habitants.

Plus de 15 000 permis de construire ont été accordés pour des appartements accessoires au Canada de 2011 à 2013.

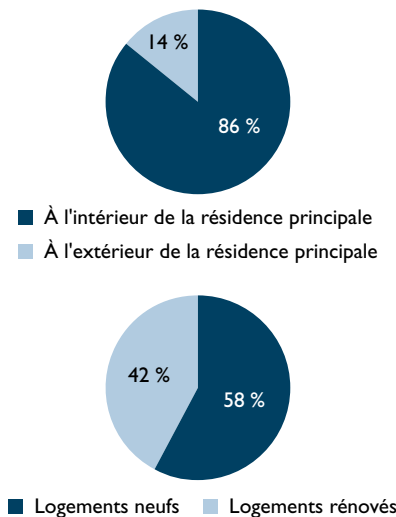
- La Colombie-Britannique et Terre-Neuve-et-Labrador présentaient la plus forte proportion de municipalités aux règlements *habitants*; l'Ontario en comportait aussi une proportion relativement élevée.
- L'Alberta, le Manitoba et le Nouveau-Brunswick avaient la plus forte proportion de municipalités aux règlements *restrictifs*.

Proportion des municipalités autorisant les appartements accessoires avec des règlements *habitants*, quelque peu restrictifs et restrictifs, par province et territoire, 2014



L'examen des permis de bâtir a brossé un tableau incomplet du nombre d'appartements accessoires aménagés au Canada. Le taux de réponse des 498 municipalités a été de 70 %. On a estimé que plus de 15 000 logements ont été construits entre 2011 et 2013 selon les données recueillies, quoiqu'une partie des municipalités participantes n'ont fourni que des données partielles pour cette période de trois ans. Ces données ne comprennent que les appartements accessoires aménagés légalement au moyen d'un permis de construire, et n'incluent pas les logements aménagés de façon illégale ou ceux qui ne requièrent pas de permis. Les données recueillies indiquent aussi que la majorité des permis de construire accordés pour des appartements accessoires l'ont été pour des habitations neuves plutôt que pour des logements rénovés, ainsi que pour des appartements compris dans des résidences principales plutôt que pour des logements séparés, comme un pavillon-jardin.

Proportion des appartements accessoires neufs et rénovés, et de ceux à l'intérieur et à l'extérieur d'une résidence principale



Autres ouvrages à consulter au schl.ca

VERSION INTÉGRALE DU RAPPORT

Detailed Examination of Municipal Accessory Apartment Regulations in Canada (2016) (en anglais seulement)

BULLETINS CONNEXES

Réglementation régissant les appartements accessoires dans les régions métropolitaines de recensement et les agglomérations de recensement du Canada

Analyse documentaire et études de cas sur les administrations locales qui permettent les appartements accessoires

Directrice de projet pour la SCHL : Janet Kreda

Consultant : Muniscope



schl.ca



Texte de remplacement et données pour les figures

Municipalités où les appartements accessoires (AA) et les pavillons-jardins sont autorisés et interdits

Règlements municipaux sur les appartements accessoires	Pourcentage
AA autorisés	77
AA autorisés, pavillons-jardins inclus	30
AA interdits	23

Proportion des municipalités autorisant les appartements accessoires avec des règlements habilitants, quelque peu restrictifs et restrictifs, par province et territoire, 2014

Province/territoire	Règlements habilitants (%)	Règlements quelque peu restrictifs (%)	Règlements restrictifs (%)	Non classifiés (données insuffisantes) (%)
CANADA	42	10	46	2
Terre-Neuve-et-Labrador	65	0	26	9
Île-du-Prince-Édouard	29	14	57	0
Nouvelle-Écosse	50	25	25	0
Nouveau-Brunswick	33	2	65	0
Québec	38	4	54	4
Ontario	49	21	29	1
Manitoba	33	0	67	0
Saskatchewan	33	8	59	0
Alberta	19	13	68	0
Colombie-Britannique	66	13	21	0
Territoires du Nord-Ouest	0	0	100	0
Yukon	100	0	0	0

Proportion des appartements accessoires neufs et rénovés, et de ceux à l'intérieur et à l'extérieur d'une résidence principale

Type	Pourcentage
À l'intérieur de la résidence principale	86
À l'extérieur de la résidence principale	14
Logements neufs	58
Logements rénovés	42