

Les logements accessoires

UNE QUESTION QUI N'A RIEN D'ACCESSOIRE

Une entreprise de Kingston construit des maisons avec logement accessoire

Quand un entrepreneur se fait poser sans cesse la même question, il trouve vite une réponse au besoin qui est exprimé. Pour Ken Dantzer, concepteur et gestionnaire de projet à la CaraCo Development Corporation, la question qui revenait constamment chez les acheteurs de maisons neuves était la possibilité de réaliser des revenus de location. Lorsque les règlements sur les logements accessoires ont changé dans sa communauté, il y a vu une occasion de répondre au besoin de ses clients en leur proposant une solution abordable.

« Souvent, les acheteurs veulent savoir s'ils pourraient tirer un revenu de location de leur propriété en louant une partie de leur maison, par exemple le sous-sol. Certains d'entre eux ont besoin d'un logement accessoire pour répondre aux besoins de leur famille, a expliqué M. Dantzer. Nous avons donc commencé à construire, en banlieue, des maisons neuves comportant un logement accessoire légal. Chaque habitation possède sa porte d'entrée avant. Dans le plan d'aménagement le plus populaire, une entrée mène directement dans le logement principal, et l'autre mène au logement autonome situé en dessous. »

CaraCo est le premier constructeur à offrir des maisons neuves incluant un logement accessoire légal à Kingston. Jusqu'à présent, l'entreprise a bâti 20 maisons dotées d'un logement accessoire ou conçues pour en permettre l'aménagement, et ce nombre continue d'augmenter.

Un marché et des besoins diversifiés

Un appartement accessoire est un logement autonome privé aménagé à l'intérieur d'une habitation. Il contient une salle de bains, une cuisine ainsi qu'une aire de séjour et une chambre. Selon M. Dantzer, différentes circonstances de vie font que les gens veulent acheter une maison avec logement accessoire. Dans certains cas, ce logement servira à héberger un membre aîné de la famille, ce qui permet de vivre près de cette personne tout en lui offrant un mode de vie autonome. Certains couples



Les logements accessoires : le choix de nombreux Canadiens

Vivre dans un logement accessoire, peu importe comment on le définit, est le choix qu'ont fait des dizaines de milliers de Canadiens.

Selon une étude réalisée en 2014 par la SCHL dans 650 municipalités canadiennes :

- Environ 78 % des municipalités étudiées autorisent les logements accessoires.
- Depuis les études précédentes, les logements accessoires semblent gagner en popularité. À Vancouver par exemple, où la demande de terrains est élevée et où l'offre de logements est limitée, il y avait environ 26 600 logements accessoires en 2014.
- Le pourcentage de municipalités qui autorisent l'aménagement de logements accessoires est passé de seulement 54 % (220 municipalités sur 404) en 2006 à 78 % (292 municipalités sur 373) en 2014.

cherchent à obtenir un revenu supplémentaire pour rendre l'achat de la maison plus abordable et se mettent à la recherche d'un locataire. M. Dantzer ajoute que c'est une option qui permet à certains ménages d'accéder à la propriété – ils occupent le logement accessoire et louent la partie principale de leur habitation. « La majorité des acheteurs de ce type de maison savent déjà qui occupera le logement accessoire », a affirmé M. Dantzer.

Les logements accessoires peuvent être situés au rez-dechaussée ou dans le grenier, mais le plus souvent ils sont aménagés dans le sous-sol, car il est plus facile ainsi de bien séparer les logements et de préserver l'intimité des occupants.

Souvent, les propriétaires créent des logements accessoires illégaux en sous-sol en faisant des modifications à l'intérieur de leur habitation, ce qui veut dire que la taille et la qualité des logements varient beaucoup. Selon M. Dantzer, par rapport aux logements ainsi créés dans des maisons existantes, les logements construits par son entreprise présentent d'importants avantages. Par exemple, ils ont des séparations coupe-feu et acoustique complètes et conformes au code, des plafonds plus hauts et plus de lumière naturelle.

Il est également possible de prévoir, dans le plan d'aménagement, une porte intérieure entre les deux logements. « La majorité des acheteurs qui font ce choix veulent héberger un membre âgé de leur famille, a expliqué M. Dantzer. Si la composition ou les besoins de la famille évoluent, ou si le propriétaire change d'idée, il est facile de verrouiller la porte ou de réintégrer le logement accessoire dans l'habitation principale. »

Avantages pour la communauté

Depuis longtemps constructeur et résident de Kingston, M. Dantzer comprend que l'ajout de logements accessoires au parc résidentiel de la région était une question délicate. Il y a eu des problèmes au centre-ville liés aux logements accessoires illégaux. M. Dantzer était cependant convaincu qu'en plus de répondre à une forte demande, la construction de maisons avec logement accessoire aurait des effets positifs sur les quartiers de la ville et sur la collectivité en général.

« Ces logements accessoires viennent répondre à un besoin réel, car les taux d'inoccupation demeurent plutôt bas dans la région, a expliqué M. Dantzer. Toute la communauté profite du fait que les secteurs à faible densité accueillent plus d'habitants qui utilisent les différents services. Par exemple, sur les trajets d'autobus sous-utilisés, on voit maintenant davantage d'usagers. Le fait qu'un plus grand nombre de personnes y vivent donne de la valeur aux quartiers. »

Des recherches menées par la SCHL montrent que les logements accessoires peuvent apporter de nombreux avantages aux collectivités. Comme la taille des ménages diminue, les appartements accessoires ne représentent généralement pas un fardeau supplémentaire qui dépasse la capacité des infrastructures et des services municipaux en place. En fait, en aidant à freiner la dépopulation des quartiers, les logements accessoires absorbent les surplus de capacité de ces infrastructures et services, comme l'adduction d'eau, les égouts et la collecte des ordures, ce qui se traduit par une utilisation efficace des ressources.

M. Dantzer souligne que les logements accessoires font croître l'offre de logements locatifs abordables dans la collectivité sans qu'il soit nécessaire de construire des immeubles de forte densité, qui n'ont pas leur place dans tous les quartiers. « C'est une bonne façon d'utiliser le territoire dans les secteurs à faible densité – les nouveaux occupants sont facilement absorbés. En général, la location de ces logements se passe bien. Le propriétaire est souvent sur place et est donc au courant des problèmes qui peuvent survenir, de sorte qu'il peut les régler rapidement. Les locataires ont tendance à bien s'intégrer dans la communauté. »



Figure 1 Le logement accessoire comprend une cuisine complète ainsi qu'une salle à manger et un salon à aire ouverte.



Évolution du contexte juridique

En Ontario, la *Loi de 2011 favorisant des collectivités fortes grâce au logement abordable* a été adoptée afin d'accroître l'accès à des logements abordables de taille et de qualité convenables dans la province.

Cette loi modifie la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour définir précisément le logement abordable comme étant d'intérêt provincial et pour améliorer les dispositions relatives aux logements accessoires.

Les municipalités ont l'obligation de permettre, dans les politiques du plan officiel et les règlements de zonage, l'aménagement de logements accessoires dans les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée, ainsi que dans des bâtiments accessoires, par exemple au-dessus d'un garage adjacent à l'habitation principale.

Un logement sûr

Par le passé, une des préoccupations des autorités municipales au sujet des logements accessoires était la sécurité. Les appartements accessoires non autorisés peuvent ne pas être conformes aux normes des codes du bâtiment et de la prévention des incendies en vigueur. La légalisation des logements accessoires en améliore la sécurité, car elle permet aux autorités locales de s'assurer du respect des normes avec les propriétaires. La sécurité s'en trouve accrue, de même que le bien-être des locataires et la tranquillité d'esprit des propriétaires.

À Kingston, M. Dantzer et CaraCo Development aident les acheteurs de maisons neuves à résoudre le problème de la sécurité dès le départ, ce qui donne aux autorités locales l'assurance que les logements accessoires neufs sont conformes aux normes les plus récentes. Par exemple, ces logements sont dotés d'un coupe-feu complet, comme la plupart des duplex et des maisons en rangée. Ils ont aussi une cuisine complète qui respecte les normes, ainsi que des détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone intégrés. Les logements accessoires en sous-sol ont des fenêtres d'évacuation suffisamment grandes, par lesquelles un occupant pourrait sortir en cas d'urgence, si la sortie principale n'était pas accessible.

« Parce que les logements accessoires sont aménagés dans les habitations neuves que nous construisons, ils sont conformes et sécuritaires. C'est plus économique de prévoir ces logements dès la construction que de faire des rénovations plus tard », a souligné M. Dantzer.

Favoriser l'abordabilité

Les logements accessoires peuvent contribuer à rendre l'accès à la propriété plus abordable en permettant au propriétaire d'obtenir un revenu de location qui l'aidera à payer le coût hypothécaire de la propriété. En fait, depuis septembre 2015, la SCHL prend en considération jusqu'à 100 % du revenu de location brut dans le cas des propriétés de deux logements, dont un est occupé par le propriétaire, et qui sont visées par une demande d'assurance prêt hypothécaire. Le coût annuel du capital et des intérêts pour la propriété, y compris le logement accessoire, doit être utilisé dans le calcul du rapport d'amortissement de la dette¹.



Figure 2 L'une des deux chambres offrant un bon apport de lumière naturelle.

Les logements accessoires peuvent aussi fournir aux propriétaires âgés un revenu supplémentaire qui les aidera à rester plus longtemps dans leur maison. Dans bien des marchés, les logements accessoires et le loyer potentiel qui s'y rattache peuvent faire augmenter la valeur de revente d'une maison.

M. Dantzer constate que ses clients choisissent de profiter de ces avantages. « Les acheteurs obtiennent autour de 1 000 \$ par mois en louant un logement accessoire de deux chambres en sous-sol. Ces logements sont propres et modernes et sont situés dans des sous-sols surélevés où il y a beaucoup de lumière naturelle. Ce sont des logements attrayants », a expliqué M. Dantzer.

¹ Traitement du revenu de location aux fins d'établissement de l'admissibilité de l'emprunteur – Logements pour propriétaires-occupants (1 à 4 logements), http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clifhaclin/asphy/anre/anre_057.cfm.



Il mentionne que, pour quelques dizaines de milliers de dollars de plus, les acheteurs peuvent avoir un « deux pour un ». Par exemple, selon un des plans offerts par l'entreprise, il est possible de bâtir, sur un terrain ayant 38 pieds de façade, une maison individuelle en y aménageant au sous-sol un logement accessoire entièrement meublé pour 59 900 \$ de plus. Le logement du propriétaire est autonome et il est doté d'un système de chauffage séparé. « C'est une option qui ne coûte pas beaucoup plus cher et qui donne la possibilité d'avoir une source permanente de revenu. »

Edmonton favorise les logements accessoires

La Ville d'Edmonton a modifié ses règlements en 2007 et en 2009 afin de supprimer un grand nombre de restrictions visant les appartements accessoires. Grâce à des incitatifs financiers, la Ville a encouragé les propriétaires-occupants à rénover les appartements accessoires existants ou à en construire dans le cadre du programme de logements abordables Cornerstones. Ce programme d'une durée de cinq ans a aidé à créer plus de 530 appartements accessoires, dont la moitié est constituée de logements neufs et l'autre moitié, de logements existants qui ont été rénovés afin de satisfaire les codes de sécurité et du bâtiment.

Conclusion

Lorsque les Canadiens choisissent d'investir en aménageant un logement accessoire dans leur maison, c'est une décision qui profite à toute la collectivité. Les logements accessoires peuvent élargir la gamme des logements autonomes qui sont offerts aux personnes âgées, aux étudiants et aux personnes handicapées. La faiblesse persistante de la construction de logements destinés à la location ces deux dernières décennies a fait baisser les taux d'occupation et augmenter les loyers dans certaines régions du Canada. Des études de cas réalisées partout au pays montrent les nombreux avantages des logements accessoires pour les propriétaires, les locataires et les collectivités. Un facteur de réussite essentiel dans ce domaine est le soutien des autorités locales – à la fois de la municipalité et du gouvernement provincial.

Aujourd'hui, avec l'évolution des facteurs démographiques, du contexte économique et des objectifs des collectivités, les constructeurs du secteur privé proposent des solutions novatrices pour répondre à la demande de logements accessoires. Pour M. Dantzer, c'est le reflet de ce que les consommateurs d'aujourd'hui désirent : de la flexibilité et du choix. « Beaucoup d'acheteurs quittent leur copropriété pour emménager dans une maison en rangée, puis dans une maison individuelle. En achetant une maison dotée d'un logement accessoire, vous pouvez vous éviter tous ces déménagements, a-t-il dit. Une telle maison peut évoluer avec vous et votre famille et ainsi répondre à vos besoins durant toute votre vie. »



schl.ca



©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

13-06-16

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.