



## Les appartements accessoires : caractéristiques, questions et occasions

### Introduction

**i**l y a eu récemment au Canada une augmentation soudaine de l'intérêt porté aux appartements accessoires. Ce type d'appartement offre un logement indépendant à l'intérieur d'une habitation familiale ordinaire, avec laquelle il partage la cour ainsi que le stationnement et peut-être l'entrée. On le connaît sous diverses appellations : appartement accessoire, appartement illégal ou logement secondaire. L'appartement accessoire s'avère une question de planification constante, étant donné son statut principalement illégal et étant donné qu'il constitue un moyen d'augmenter le nombre de logements, considéré de plus en plus comme une option de développement nécessaire et désirable, particulièrement pour les personnes âgées. Se louant d'habitude au plus bas loyer économique et représentant pour le propriétaire une source de revenus supplémentaires, il accroît également l'abordabilité du logement pour le locataire comme pour le propriétaire.

Dernièrement, la SCHL a terminé une étude de reconnaissance sur les appartements accessoires au Canada examinant les recherches locales actuelles effectuées sur ce sujet et le rapport entre les appartements accessoires et le logement abordable. Se reportant en particulier aux trois plus grandes villes canadiennes, soit Toronto, Montréal et Vancouver, celle-ci identifie aussi les caractéristiques, les questions et les occasions associées à ces logements.

### Résultats

#### Caractéristiques des logements

**Types et grandeurs :** Bien que fournissant peu de renseignements sur le nombre précis de logements disponibles selon le type et la grandeur, les enquêtes existantes ont confirmé la présence d'une gamme d'options en ce qui concerne les appartements accessoires, y compris les garçonnières et les appartements contenant plusieurs chambres. Il n'est possible d'obtenir d'informations plus précises qu'en faisant une inspection complète de l'intérieur de chaque habitation, inspection qui n'a jamais été effectuée au Canada sur une échelle importante.

**Nombre de logements :** Selon des enquêtes menées dans les régions de Toronto et de Vancouver, 10 à 20 p. 100 des maisons individuelles comprennent des appartements accessoires. Dans les centres-villes et les quartiers plus vieux, ce pourcentage est plus élevé. En 1976, la ville de Vancouver comptait entre 3 000 et 6 000 logements accessoires; vers 1986, le nombre des logements contenus dans autant que 37 p. 100 du parc de maisons individuelles était passé à environ 26 000. Cette prolifération résultait en grande partie de la construction d'un grand nombre de «spécial Vancouver», un duplex camouflé conçu spécialement pour renfermer un deuxième logement. Plus récemment, il semble qu'à Vancouver, ce type d'appartement n'occupe plus qu'environ 30 p. 100 du stock de maisons individuelles. Dans la région de Toronto, il y a environ 40 500 logements accessoires : 10 000 à 20 000 dans North York, 14 000 dans Scarborough et 6 500 dans York. Dans les plus vieux quartiers de maisons individuelles de Scarborough, environ 15 p. 100 de celles-ci comporteraient des appartements accessoires.

À Montréal, on estime qu'environ 35 à 40 p. 100 des duplex en comptent.

Au niveau national, il semble que de 10 à 20 p. 100 des maisons individuelles d'une région et de 5 à 10 p. 100 de l'ensemble de son parc immobilier contiennent des appartements accessoires.

**Genre de propriétaire :** Deux types d'habitations possèdent des appartements accessoires : le logement occupé par le propriétaire et le logement où n'habite pas le propriétaire-bailleur. Plus de renseignements sont

This publication is also available in English as *Accessory Apartments: Characteristics, Issues and Opportunities*.

**En somme,  
il semble que  
les loyers  
des  
logements  
accessoires  
sont  
inférieurs  
au loyer  
économique  
moyen**

disponibles sur le premier type que sur le deuxième. D'habitude, les logements possédant des appartements accessoires et occupés par les propriétaires appartiennent à des jeunes ménages qui doivent suppléer leurs revenus pour que leur maison soit abordable. À North Vancouver, par exemple, environ 30 p. 100 des ménages ayant des appartements accessoires devraient vendre leurs maisons si leurs revenus supplémentaires étaient éliminés. Dans un sondage récent mené auprès de 264 propriétaires torontois louant actuellement des logements accessoires, 76 p. 100 d'entre eux ont affirmé que la plus importante raison pour laquelle ils le faisaient était afin de faire de l'argent. Inversement, 45 p. 100 des propriétaires qui ne louaient plus leurs appartements accessoires indiquaient avoir besoin de cet espace, 5 p. 100 disaient ne plus nécessiter de revenu supplémentaire et 12 p. 100 indiquaient vouloir une vie plus privée. Contrairement à la croyance populaire, très peu de ménages formés de personnes âgées ont des appartements accessoires à louer.

**Genre de locataire :** Selon les recherches, la plupart des locataires d'appartements accessoires possèdent des valeurs sociales qui sont semblables à celles des propriétaires et de la collectivité environnante. Ils sont incités à louer un tel logement afin de profiter du caractère familial et paisible du quartier. De plus, d'après une étude dans le district de North Vancouver, des liens familiaux ou d'amitié existent dans presque la moitié des relations entre propriétaires-bailleurs et locataires. D'après les résultats de cette étude, les préoccupations habituelles relatives à la classe et au caractère sociaux des locataires de logements accessoires paraissent dénuées de tout fondement.

**Loyers :** Une étude récente sur les besoins en matière de logement conduite dans le district de North Vancouver a comparé les loyers d'appartements accessoires à ceux de logements comparables situés dans des immeubles d'habitation comportant six logements ou plus (tel qu'indiqué dans l'enquête sur les loyers de la SCHL). D'après cette étude, les loyers d'appartements accessoires coûtaient en moyenne 100 \$ de moins, une réduction d'environ 20 p. 100. Selon une enquête sur les appartements accessoires faite à Toronto, les loyers de ces logements étaient inférieurs d'environ 15 p. 100 aux loyers rapportés dans l'enquête sur les loyers de la SCHL. En

somme, il semble que les loyers des logements accessoires sont inférieurs au loyer économique moyen. Par contre, ces logements demeurent souvent inabordables au groupe ayant le revenu le plus faible en raison du coût relatif des loyers dans l'entourage immédiat de beaucoup d'appartements accessoires (souvent situés dans des milieux suburbains de revenu modeste à moyen). Les liens familiaux ou d'amitié qui existent dans beaucoup de ces arrangements ont aussi tendance à exclure les locataires à revenu faible.

**Rapports observés :** L'analyse des appartements accessoires au Canada révèle quelques rapports intéressants entre les types ainsi que la qualité de ces logements et l'âge de même que le type des habitations qui les contiennent. Dans les centres-villes où le zonage multiple existe et où le parc immobilier est habituellement plus vieux, on trouve en général des appartements accessoires de qualité inférieure, situés au dessus du niveau du sol, principalement à cause des sous-sols moins habitables (plafonds bas, humidité, et le reste) et du fait que les propriétaires habitent ailleurs. Ces logements sont aussi de qualité inférieure parce qu'ils sont plus vieux, qu'ils ne sont pas expressément interdits (zonage multiple) et que les propriétaires n'habitent pas dans les environs. Inversement, dans les maisons suburbaines plus récentes, ces appartements sont habituellement situés au sous-sol, parce que cet espace est plus habitable que dans les vieilles maisons et que le propriétaire occupe l'étage supérieur. Ces logements sont en meilleur état parce qu'ils sont plus récents et qu'étant dans l'ensemble illégaux, les propriétaires sont plus portés à les entretenir. En général, il semble que c'est dans les situations où le propriétaire-bailleur habite ailleurs, dans les quartiers où les appartements accessoires ne sont pas expressément interdits, que l'état global de ces logements laisse le plus à désirer.

### **Questions**

On a soulevé un certain nombre de questions concernant les codes municipal et du bâtiment et ayant trait aux appartements accessoires, dont :

**La hauteur du plafond :** La hauteur du plafond constitue une question particulièrement importante pour les appartements accessoires se trouvant dans les sous-sols. Comme les sous-sols ne sont pas tous assez hauts pour

permettre la création d'un espace habitable, les normes relatives à la hauteur du plafond restreignent de façon importante l'aménagement d'appartements. Selon une étude effectuée à Vancouver, si les normes concernant la hauteur minimale étaient imposées, les possibilités d'aménager des appartements aux sous-sols chuteraient brusquement. Par exemple, si on imposait une hauteur minimale de huit pieds, quelque 30 p. 100 d'appartements virtuels créés dans les sous-sols deviendraient illégaux. Le coût que représente l'excavation d'un sous-sol selon les normes du code est habituellement prohibitif, l'étude évaluant ce coût jusqu'à 40 000 \$.

**Entrée et sortie :** Afin d'assurer la sécurité contre les incendies, au moins deux sorties donnant sur l'extérieur sont exigées dans la plupart des endroits, bien qu'on accepte habituellement qu'une fenêtre tienne lieu de sortie.

**Stationnement :** Le stationnement constitue une question de planification et un facteur décisif important dans la conversion possible d'un logement. Beaucoup de types d'habitations, tels que les maisons en rangée à deux ou trois étages comportant des garages, ont un potentiel de conversion restreint à cause de la capacité limitée d'offrir une aire de stationnement adéquate. Cette question devient encore plus compliquée lorsque d'autres critères d'approbation sont inclus dans les règlements. Exiger que tous les stationnements soient à l'arrière de l'immeuble ou par exemple déclarer illégal le fait de stationner une voiture derrière l'autre rend souvent illégaux des logements qui autrement formeraient des appartements accessoires convenables.

**Humidité :** L'humidité dans les appartements situés aux sous-sols peut être mauvaise pour la santé et les objets, favoriser la croissance de moisissure et produire en général un environnement vital insatisfaisant. Dans les plus vieilles maisons, l'humidité dans les sous-sols empêche souvent d'aménager une aire habitable; là où des appartements ont été aménagés, cette humidité les rend moins attrayants.

### **Conséquences de la légalisation**

Les désavantages dépassent les avantages associés à la légalisation des appartements accessoires. Avec la législation vient la nécessité de permis de construire, d'inspections et

d'autres mesures de protection. Ces mesures ne font pas qu'améliorer l'information que possède l'administration municipale sur les appartements accessoires, mais aident aussi à assurer qu'une séparation coupe-feu ainsi que des matériaux isolants meilleurs sont installés et que les codes d'électricité, de plomberie et autres codes municipaux sont appliqués, ce qui donne des appartements plus salubres et plus sécuritaires.

Le désavantage de la légalisation des appartements accessoires se rapporte principalement à son effet sur l'offre. Les conversions conformes au Code, incluant les frais pour les permis, les matériaux de construction et la main-d'œuvre, peuvent facilement dépasser 40 000 \$. Comme la décision d'aménager un appartement accessoire découle souvent de problèmes d'abordabilité, ces coûts réduisent souvent les avantages perçus d'ajouter un appartement. La relation entre la légalisation et la diminution du nombre d'appartements accessoires est soutenue par l'expérience vécue à Vancouver où, une fois les mesures pour la légalisation des appartements accessoires introduites, le pourcentage de maisons individuelles contenant de tels appartements est passé d'environ 37 p. 100 en 1986 à environ 30 p. 100 en 1990. Semblablement, en Ontario, depuis 1989, à peu près seulement 46 logements ont été subventionnés dans le cadre du «Programme du service consultatif sur la planification du logement» (un programme par lequel on incite les propriétaires à aménager des logements supplémentaires conformes aux exigences du Code du bâtiment), après avoir reçu au début environ dix fois plus de demandes d'information. On peut présumer que beaucoup des demandeurs initiaux ont soit choisi la route illégale la moins chère pour effectuer la transformation ou ont été tout à fait découragés de convertir leur logement.

Ironiquement, bien que la législation puisse améliorer la qualité des appartements accessoires, l'expérience indique donc que le résultat net serait un déclin dans l'offre globale.

### **Logements accessoires et abordabilité**

Les appartements accessoires constituent les réponses individuelles des ménages aux questions d'abordabilité du logement et ne sont aménagés ainsi que conservés que lorsque les propriétaires sont prêts à laisser aller un peu de leur espace (et de leur vie privée) afin

**Les  
désavantages  
dépassent  
les avantages  
associés à  
la légalisation  
des  
appartements  
accessoires**

d'accroître leurs revenus. En outre, ils ne sont viables que lorsqu'il y a une demande de la part de locataires éventuels prêts à vivre à proximité des propriétaires ou d'autres locataires voulant véritablement épargner sur le loyer.

Historiquement, l'offre d'appartements accessoires augmente lorsque les propriétaires éventuels et existants peuvent le permettre de payer leur maison ou lorsque le marché du logement est incapable de répondre à une demande élevée de logements locatifs. Les coûts de la transformation (y compris les effets de la légalisation) et la démographie sont d'autres facteurs influant sur l'offre d'appartements accessoires.

Selon une analyse strictement démographique, on ne doit pas s'attendre à une augmentation du nombre d'appartements accessoires. La poussée démographique des jeunes familles, qui était traditionnellement le groupe principal de propriétaires d'appartements accessoires, est maintenant révolue. Donc, selon certains, le nombre d'appartements accessoires déclinera au cours des années 1990. D'autres ne voient aucune raison de croire que le nombre de ce type de logement diminuera de façon importante dans un avenir rapproché, sur les marchés de Toronto et de Vancouver en particulier où les hauts niveaux de migration nationale et internationale continueront à alimenter la demande de logements.

Toutefois, sans tenir compte des fluctuations des marchés du logement individuels, on croit que l'influence pour accroître le rôle des appartements accessoires, soit en les légalisant ou au moyen d'autres lignes directrices sur le logement, est assez limitée, au palier fédéral en particulier. Les forces du marché mises à part, les influences les plus fortes sur la qualité, les caractéristiques et la distribution d'appartements accessoires sont les règlements de planification (principalement les règlements de zonage) et les spécifications du Code du bâtiment. Ces influences sont presque entièrement à l'extérieur de la juridiction fédérale.

Les présents résultats de recherche ont été tirés des travaux effectués à la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour obtenir plus de renseignements, veuillez communiquer avec M. Peter Spurr ou M. David D'Amour de la Division de la recherche au (613) 748-2311. On peut obtenir le rapport complet en s'adressant au Centre canadien de documentation sur l'habitation au (613) 748-2367.

La Direction générale de la recherche et des relations internationales de la SCHL réalise et finance un large éventail de projets de recherche portant sur les aspects socio-économiques et techniques du logement. Le point en recherche et développement fait partie d'une série de publications de la SCHL qui visent à donner une information succincte sur la nature et la portée de ces activités.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la recherche dans le domaine du logement à la SCHL, s'adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation  
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Immeuble C-200  
700, chemin de Montréal  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0P7

(613) 748-2367

Canada

*La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.*