

Appartements accessoires

L'expression « appartement accessoire » fait référence à un logement autonome qui possède une cuisine et une salle de bains complètes et qui est séparé du logement principal d'une habitation. Cet appartement peut être situé dans le bâtiment principal ou dans un bâtiment accessoire construit sur le même terrain. On l'appelle également « logement supplémentaire », « appartement autonome » ou « appartement secondaire ». Les appartements accessoires sont très souvent aménagés dans les sous-sols. Ils offrent des logements abordables aux locataires tout en procurant un revenu additionnel et une plus grande sécurité aux propriétaires-occupants qui possèdent de l'espace excédentaire. Ils aident également les accédants à la propriété à entrer sur le marché de l'habitation grâce au revenu de location qui réduit leurs paiements hypothécaires.

Les appartements accessoires sont une option de logement abordable qui convient à bien des gens, notamment aux membres d'une famille élargie, aux célibataires, aux personnes âgées et aux personnes à faible revenu ou à revenu

fixe. Comme ils sont généralement construits à l'intérieur de bâtiments existants, ils contribuent à une utilisation optimale des infrastructures et du parc de logements existants et ils augmentent la densité de quartiers dont la population est en déclin.

QUELLE RÉGLEMENTATION S'APPLIQUE AUX APPARTEMENTS ACCESSOIRES?

Que vous ayez l'intention de rénover un appartement accessoire existant

ou d'en construire un nouveau, vous devrez respecter les exigences des règlements de zonage et des codes du bâtiment et de prévention des incendies.

Règlements de zonage municipaux

La plupart des municipalités canadiennes ont des règlements de zonage qui portent, entre autres, sur le type, la taille et la hauteur des bâtiments; leur usage; l'emplacement du stationnement et le nombre de places; la profondeur des cours avant, arrière et latérales; et la

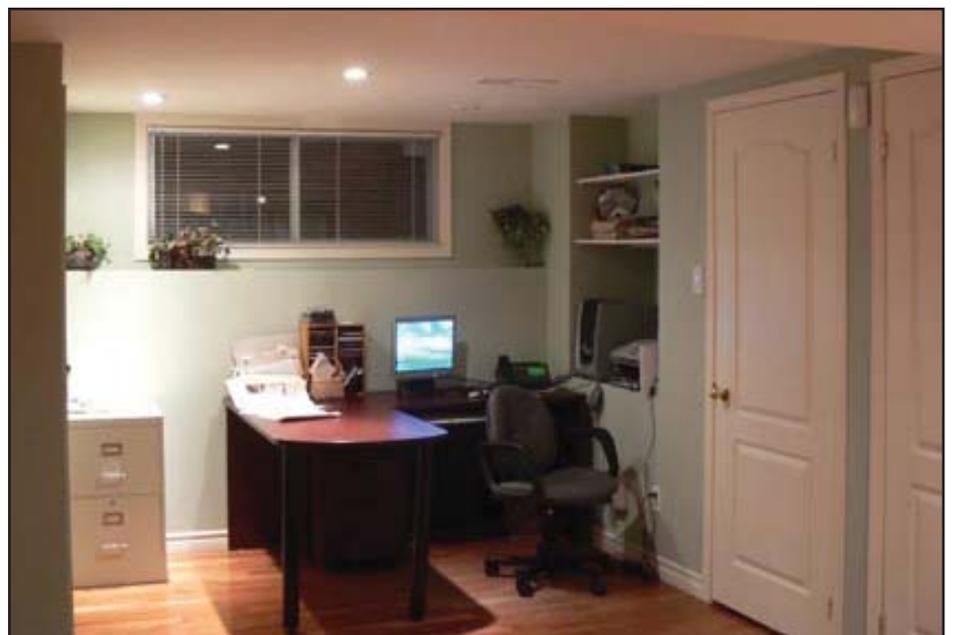


Photo : John Burrows

Figure 1 Espace de travail dans un appartement accessoire en sous-sol

portion de la superficie de terrain que peut occuper le bâtiment. Le zonage détermine où peuvent être construits les bâtiments industriels et commerciaux, les centres commerciaux, les écoles, les maisons individuelles et les collectifs d'habitation. Il détermine également si une maison peut comprendre un appartement accessoire.

On trouve dans la plupart des municipalités plusieurs zones résidentielles distinctes qui permettent une intensité ou une densité de logements maximale. Par exemple, une zone R1 permet généralement la construction de résidences individuelles; une zone R4, les duplex et les maisons jumelées, les maisons en rangées et les immeubles résidentiels d'au plus quatre étages; et une zone R7, les tours d'habitation. À moins que ce ne soit expressément permis, vous ne pouvez construire un appartement accessoire dans une zone qui n'autorise que les maisons individuelles.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a réalisé une étude qui recense les règlements de zonage des municipalités et résume les dispositions relatives aux appartements accessoires. Cette étude a révélé que 220 municipalités sur 404 autorisent les appartements accessoires sur la totalité ou une partie de leur territoire. Les municipalités qui autorisent les appartements accessoires les réglementent comme suit :

Usage discrétionnaire ou conditionnel – Les appartements accessoires sont soumis à un processus d'approbation particulier jugé

discrétionnaire ou conditionnel. Cela signifie que l'appartement accessoire peut être refusé.

Usage de plein droit – Les appartements accessoires sont autorisés de plein droit, pourvu qu'ils soient conformes aux règlements de zonage et au code du bâtiment.

Dans une habitation principale – Les appartements accessoires sont autorisés s'ils se trouvent à l'intérieur d'une habitation principale.

Dans un bâtiment accessoire – Les appartements accessoires sont autorisés dans un bâtiment accessoire, comme un pavillon secondaire, un bâtiment situé au-dessus d'un garage individuel ou un logement transportable.

Pour un occupant précis – Les appartements accessoires ne peuvent être occupés que par un occupant précis, comme un membre de la famille, un parent ayant un certain âge ou une personne ayant des besoins spéciaux.

Approbation de la municipalité ou entente – C'est un processus distinct du processus d'autorisation normal, puisqu'il présume la conclusion d'une entente, la signature d'une déclaration quant au lien parental, ou l'obtention d'un permis d'occupation particulier.

Respect du cachet architectural – Ici on exige que le bâtiment dans lequel est situé l'appartement accessoire respecte le milieu bâti environnant ou le caractère résidentiel de la maison individuelle.

Usage de temps limité – Le règlement de zonage prévoit l'usage temporaire de l'appartement accessoire, précise une limite quant à son usage, ou l'obligation de remettre le bâtiment dans son état d'origine lorsque l'appartement accessoire est demeuré inoccupé pendant un laps de temps donné.

Limite de taille – Le règlement de zonage limite la taille de l'appartement accessoire par rapport au bâtiment principal, limite le nombre de chambres, ou prescrit les dimensions minimales du lot dans le cadre de l'autorisation d'aménager un appartement accessoire.

Dans une zone précise – Les appartements accessoires peuvent être autorisés dans des zones précises, mais interdits dans d'autres.

Dans un type de bâtiments précis – Les appartements accessoires ne sont autorisés que dans un type de bâtiments précis, comme des maisons individuelles.

Dans une zone et un type de bâtiments précis – Les appartements accessoires ne sont autorisés que dans un type de bâtiments précis situés dans une zone précise.

Si vous envisagez de construire ou de rénover un appartement accessoire dans votre maison ou sur votre terrain, vous devrez d'abord vous renseigner auprès d'un agent d'information sur l'aménagement de votre municipalité. Il vous dira si un appartement accessoire est autorisé sur votre propriété, si vous devez prévoir du stationnement additionnel, où pourront être situés l'entrée et les

fenêtres, quelle pourra être la largeur de l'appartement et combien de chambres il pourra compter. Certaines municipalités n'autorisent la location d'un appartement accessoire qu'à un membre de la famille. D'autres interdisent que la porte de l'appartement accessoire soit visible de la rue. Si vous construisez un appartement accessoire en contravention des règlements de zonage de votre municipalité, vous pourriez être obligé de le rendre conforme ou de l'éliminer.

Exigences des codes du bâtiment

Les codes du bâtiment, qui régissent la conception et la construction des bâtiments, sont adoptés par les provinces et les territoires pour protéger la santé et la sécurité des occupants. En règle générale, l'administration et l'application des codes du bâtiment relèvent des municipalités. Avant 1990, ces codes ne traitaient pas expressément des appartements accessoires. Dans les régions où les codes du bâtiment ne contiennent aucune disposition particulière sur les appartements accessoires, ces appartements sont généralement régis par les mêmes dispositions que les duplex et les petits immeubles collectifs, qui sont plus rigoureuses et dont le respect peut entraîner des coûts plus élevés que nécessaire.

Les exigences applicables à la conception et à la construction des appartements accessoires varient selon les provinces et les territoires. Certaines provinces,

comme la Colombie-Britannique et l'Ontario, ont ajouté à leurs codes des dispositions qui traitent expressément des modifications et des rénovations de bâtiments existants qui peuvent s'appliquer à des appartements accessoires. Les autres provinces et territoires ne font pas de distinction entre la nouvelle construction et la rénovation ou la modification d'un bâtiment existant.

La Colombie-Britannique et l'Alberta ont adopté des règlements particuliers pour la construction d'appartements accessoires, de sorte que ces appartements ne sont pas régis par les mêmes dispositions que les duplex ou les immeubles collectifs. Le Code

du bâtiment de l'Ontario ne traite pas expressément des appartements accessoires. Toutefois, il autorise que ce type de logements se conforme aux exigences de la Partie 11, Rénovation, qui sont moins rigoureuses que celles de la Partie 9, sous réserve que la maison ait été construite il y a au moins cinq ans.

L'Alberta a modifié son Code du bâtiment 2007 pour réglementer la construction des appartements accessoires dans les bâtiments neufs et existants. Bien que ces exigences ne soient applicables que dans cette province, elles sont semblables à celles que d'autres provinces envisagent d'appliquer ou appliquent déjà. C'est

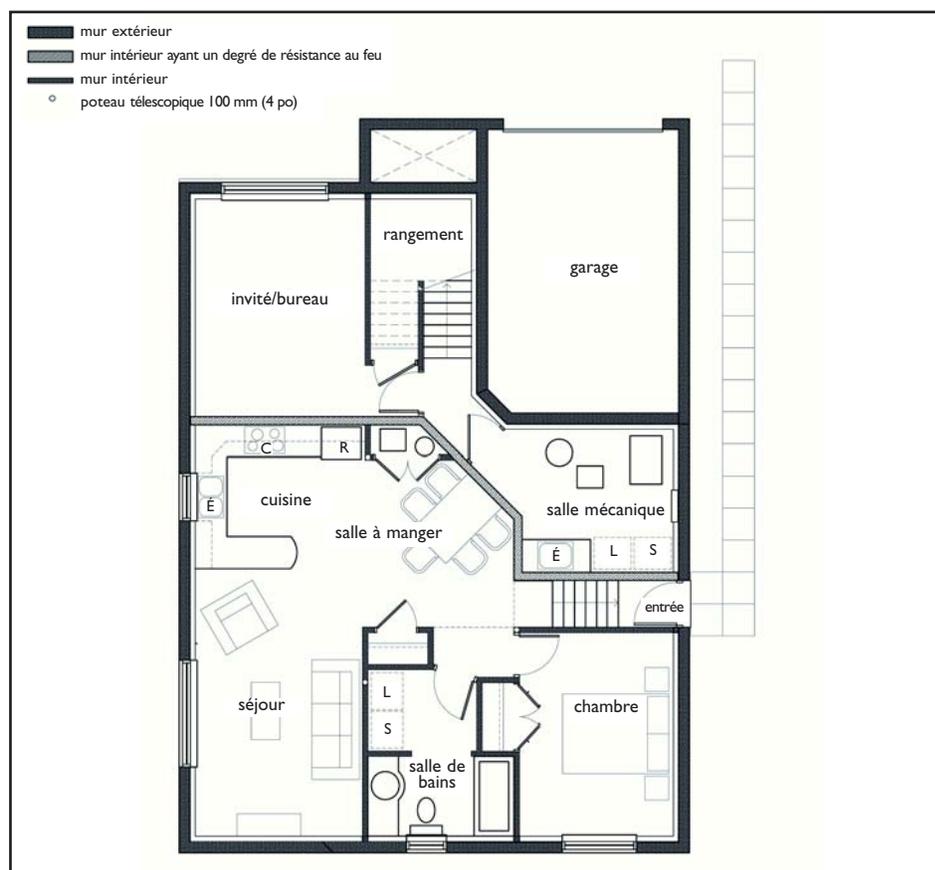


Figure 2 Exemple d'un appartement accessoire en sous-sol

pourquoi elles peuvent servir d'exemple sur le type de réglementation à laquelle sont assujettis les appartements accessoires dans les autres provinces et territoires. Les exigences de l'Alberta portent notamment sur les questions suivantes : voie d'évacuation et issue sécuritaires; séparations coupe-feu adéquates; dimensions et hauteur adéquates des pièces, escaliers et corridors; et alarmes qui se déclenchent rapidement en cas d'incendie. Elles s'énoncent comme suit :

Voie d'évacuation et issue sécuritaires

- L'appartement accessoire doit être doté d'une issue distincte donnant sur l'extérieur. Ses occupants doivent avoir un moyen d'évacuation direct vers l'extérieur, sans devoir passer par un autre logement.
- Chaque chambre doit être dotée d'au moins une fenêtre extérieure qui peut être ouverte de l'intérieur, qui doit avoir une ouverture non obstruée d'au moins 0,35 m² (3,75 pi²) et dont aucune dimension ne doit être inférieure à 380 mm (15 po).
- Il n'y a aucune exigence pour les fenêtres des autres pièces.

Séparation coupe-feu adéquate

- Les plaques de plâtre des murs et des plafonds doivent avoir une épaisseur de 12,5 mm (½ po), pour empêcher la propagation du feu entre l'appartement accessoire et le logement principal.
- Pour la même raison, les plaques de plâtre des murs et du plafond

de la chaufferie doivent également avoir une épaisseur de 12,5 mm (½ po).

- Dans les nouvelles maisons ou les nouvelles constructions, il faut des installations de chauffage et de ventilation distinctes pour l'appartement accessoire et le logement principal. Les installations de chauffage et de ventilation communes sont autorisées dans les maisons qui possèdent déjà un appartement accessoire.

Dimensions et hauteur adéquates des pièces, escaliers et corridors

- Les pièces et les espaces doivent avoir une hauteur minimale de 1 950 mm (6 pi 5 po).

Alarmes qui se déclenchent rapidement en cas d'incendie

- Toutes les maisons ayant un appartement accessoire doivent être munies de détecteurs de fumée reliés entre les deux logements. Ces détecteurs doivent être branchés en permanence à un circuit électrique (câblé) et un détecteur doit être installé à une distance de 5 000 mm (16 pi 3 po) de chaque chambre.

Exigences municipales additionnelles

Certaines municipalités ont adopté des règlements visant à régir la conception et la construction des appartements accessoires, dont Surrey, Sidney et Vancouver, en Colombie-Britannique; Saskatoon et Montréal. Vancouver et Saskatoon ont adopté des dispositions réglementaires

qui leur permettent d'intervenir lorsque des appartements accessoires ne respectent pas les exigences des codes du bâtiment ou d'autres exigences municipales. Ces dispositions portent principalement sur des éléments reliés à la protection contre l'incendie et à la sécurité incendie, notamment :

- la séparation coupe-feu entre les logements, les pièces de service (comme la chaufferie et la buanderie), les escaliers d'issue et les corridors;
- les caractéristiques des voies d'évacuation et d'issue à l'intérieur des logements, y compris les dimensions et la hauteur des escaliers, des corridors, des mains courantes et des garde-corps, ainsi que les éléments d'évacuation qui desservent plus d'un logement;
- les détecteurs de fumée reliés en permanence à un circuit électrique (câblé) et installés dans chaque logement;
- le nombre de fenêtres et les dimensions de la partie non obstruée des fenêtres.

Si vous envisagez d'ajouter un appartement accessoire à votre maison ou de modifier un appartement existant qui pourrait servir d'appartement accessoire, vous devriez examiner les exigences du code du bâtiment de l'autorité compétente et consulter un agent d'information sur l'aménagement. Ainsi, vous aurez l'assurance que votre projet est conforme aux exigences du code du bâtiment

en matière de santé et de sécurité, et qu'il respecte les exigences de zonage.

Vous devrez peut-être obtenir un permis de construire et un permis de services publics si vos plans prévoient la modification de la structure de votre maison, une augmentation des dimensions des fenêtres ou des portes extérieures ou des modifications aux installations mécaniques et électriques. La procédure d'émission des permis, qui comprend parfois la visite sur place d'inspecteurs en bâtiment et des services publics, assure que le nouvel appartement accessoire et le logement attenant satisfont aux exigences du code du bâtiment et aux règlements connexes des services publics. Lorsque les travaux sont achevés à la satisfaction de la municipalité, cette dernière émet un certificat d'occupation qui vous permet d'utiliser l'appartement accessoire.

MA MAISON SE PRÊTE-T-ELLE À LA CONSTRUCTION D'UN APPARTEMENT ACCESSOIRE?

La construction d'un appartement accessoire dans votre maison peut être une façon rentable de loger un membre de votre famille ou de créer un nouvel espace locatif. Vous devez toutefois vous demander si votre maison se prête bien à un tel projet. Si votre sous-sol n'est pas assez haut, sec et sain, vous devrez remédier à ces problèmes avant ou pendant la construction de votre appartement accessoire. La réponse aux questions suivantes vous aidera à décider s'il

convient d'ajouter un appartement accessoire à votre maison :

- Devez-vous vous pencher pour éviter de vous heurter la tête sur une poutre, un tuyau ou un conduit? Vous devrez alors surélever une poutre, déplacer des conduits et de la tuyauterie ou creuser le sol.
 - Y a-t-il des traces intermittentes ou permanentes d'humidité ou de moisissure sur les planchers, les murs ou le plafond? Y a-t-il une odeur persistante de moisi sur les vêtements et les autres objets remisés au sous-sol? Il faudra peut-être réparer la toiture, les murs ou la fondation et ajouter de la ventilation mécanique à l'espace.
 - Y a-t-il de nouvelles fissures ou d'autres dommages aux murs ou au plancher de la fondation? Vous devrez peut-être régler un problème structural.
 - Y a-t-il une porte qui donne directement sur l'extérieur dans le futur appartement accessoire? Cette porte est le mode d'évacuation le plus sûr et elle assure une plus grande intimité aux occupants.
 - Si aucune porte de l'appartement accessoire ne donne directement sur l'extérieur, pouvez-vous entrer dans cet appartement sans passer par le logement principal? Certaines municipalités autorisent une entrée commune qui dessert à la fois la résidence principale et l'appartement accessoire sous réserve qu'elle soit dans une enceinte construite de matériaux
- résistant au feu et munie de portes distinctes étanches à la fumée et menant à chacun des logements.
- Y a-t-il une fenêtre ouvrante de dimensions suffisantes dans chaque chambre? En plus d'offrir de la lumière et de la ventilation naturelles, les fenêtres peuvent servir d'issue en situation d'urgence. Si elle ouvre dans un puits de lumière de fenêtre, comme il est fréquent dans les sous-sols, assurez-vous que le puits est suffisamment grand pour qu'une personne puisse évacuer les lieux par la fenêtre en situation d'urgence.
 - La capacité de votre panneau électrique permet-elle d'ajouter des appareils d'éclairage, des prises de courant et des dispositifs de chauffage additionnels pour l'appartement accessoire? Vous devrez peut-être ajouter des circuits ou augmenter la capacité de votre panneau.
 - Y a-t-il du radon dans votre sous-sol? Le radon est un gaz radioactif incolore, inodore et sans goût. Il est démontré que l'exposition au radon augmente le risque de développer un cancer du poumon. Songez à effectuer un test de radon avant la construction pour déterminer s'il y a lieu de prendre des mesures correctives afin de protéger les occupants. Voir la publication de la SCHL intitulée *Le radon : guide à l'usage des propriétaires canadiens* pour obtenir de plus amples renseignements.

PUIS-JE CRÉER UN ENVIRONNEMENT SÛR, SAIN ET CONFORTABLE?

Une conception soignée et une attention soutenue aux détails peuvent faire la différence entre un appartement accessoire où il fait bon vivre et un appartement accessoire où y loger constitue une épreuve.

Il importe d'abord et avant tout que les appartements accessoires soient des espaces habitables sains et sûrs. S'ils sont situés dans un sous-sol, tous les problèmes d'humidité devront être résolus. L'humidité excessive peut endommager les revêtements, l'ossature et les biens personnels et elle favorise la formation de moisissure – qui affecte la santé de bien des Canadiens. Un appartement sécuritaire et sain a suffisamment d'espace (et de hauteur),

suffisamment de lumière naturelle, de chauffage et de ventilation, une isolation thermique et acoustique appropriée, une bonne protection contre l'incendie et des avertisseurs de fumée et de chaleur fiables.

Les pièces doivent être suffisamment hautes pour permettre à une personne de se tenir debout malgré la présence d'appareils d'éclairage ou de ventilateurs au plafond. Certaines autorités compétentes tolèrent des obstructions limitées, comme des poutres et des retombées de plafond camouflant des services à l'intérieur de l'espace, à la condition qu'elles ne soient pas dans un parcours menant à une issue. Consultez les services techniques de votre municipalité pour connaître les hauteurs minimales réglementaires.

Les murs extérieurs et les toitures doivent être isolés et étanchéisés conformément aux exigences du code du bâtiment, pour réduire les pertes de chaleur et la consommation d'énergie tout en améliorant le confort des occupants. Les murs et planchers qui séparent l'appartement accessoire du logement principal doivent contenir un isolant acoustique et être recouverts de plaques de plâtre posées serrées, tous les joints étant pontés et les trous obturés. Les fissures sous les plinthes et autour des prises électriques et des luminaires dans les murs et planchers de séparation doivent être obturées. Cette mesure réduira la transmission du bruit et des odeurs entre l'appartement accessoire et la résidence principale.

Les murs et plafonds qui séparent les deux logements doivent avoir une résistance au feu et, plus important encore, être étanches à la fumée. Les ouvertures entre l'appartement accessoire et la résidence principale doivent être recouvertes de matériaux ayant une résistance au feu pour éviter que la fumée ou la flamme ne se propage d'un logement à l'autre. Un revêtement en plaques de plâtre posées serrées dont tous les joints et les angles sont pontés offre une protection suffisante selon la réglementation de la plupart des autorités. Les systèmes de traitement de l'air à conduits qui desservent les deux logements doivent être enlevés et remplacés par des systèmes individuels, sauf si les systèmes communs sont autorisés par la réglementation.



Photo : Barry Craig

Figure 3 Chambres de sous-sol avec grandes fenêtres

Les études ont démontré que la diminution des décès par le feu dans les maisons canadiennes depuis les trente dernières années est principalement due à l'utilisation répandue des avertisseurs de fumée. Dans certaines municipalités, les avertisseurs de fumée des maisons ayant un appartement accessoire doivent être interreliés pour que les occupants des deux logements soient avertis en cas de risque d'incendie et qu'ils puissent réagir en conséquence.

Il est également judicieux d'installer un détecteur de monoxyde de carbone (CO) à proximité d'un appareil à combustion, comme un foyer ou un appareil de chauffage, et à proximité d'une porte donnant accès à un garage adjacent. Le monoxyde de carbone est un gaz inodore et plus lourd que l'air qui a tendance à s'accumuler dans les pièces les plus basses, comme les espaces habitables d'un sous-sol.

AUTRES POINTS À PRENDRE EN COMPTE

Impôts fonciers

L'ajout d'un appartement accessoire augmentera la valeur de votre propriété, ce qui peut entraîner une légère hausse de vos impôts fonciers.

Impôt sur le revenu

Tous les revenus de location doivent être déclarés en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu. Il est toutefois permis de déduire du revenu imposable certaines dépenses de fonctionnement raisonnables.



Photo : John Burrows

Figure 4 Grande fenêtre et retombée de plafond à 1 950 mm (6 pi 5 po) du sol

Assurance

Si vous avez l'intention de construire un appartement accessoire, vous devez en aviser votre assureur. L'ajout d'espaces habitables et d'une cuisine complète et la présence d'occupants additionnels augmentent les risques d'accidents, ce qui peut avoir une incidence sur votre prime d'assurance. L'augmentation de la valeur de votre propriété peut également avoir une incidence sur votre police d'assurance.

Aide financière

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) offre une aide financière aux propriétaires-occupants qui construisent un appartement accessoire pour des

adultes handicapés ou des personnes âgées à faible revenu. Si vous répondez aux critères, vous pouvez être admissible à un prêt susceptible de remise octroyé en vertu du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) de la SCHL pour les logements accessoires et les pavillons-jardins. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le :

http://www.cmhc-schl.gc.ca/ft/co/prai/praifi_002.cfm

SOMMAIRE

Les appartements accessoires peuvent offrir de l'espace habitable abordable et intensifier le développement urbain sans ajouter de nouveaux bâtiments au paysage. Les exigences relatives aux appartements accessoires varient selon les provinces et les territoires et parfois même d'une ville à l'autre. Elles ont été mises en place pour protéger les occupants de la résidence principale et de l'appartement accessoire. Les propriétaires qui ont l'intention de modifier un appartement accessoire existant ou d'en construire un nouveau doivent d'abord vérifier si leur maison se prête aux changements envisagés, puis consulter le service de l'aménagement et le service des permis de construire de leur municipalité pour s'assurer que le projet satisfait à toutes les exigences de la réglementation.

Pour en savoir davantage sur les feuillets « Votre maison » et sur notre vaste gamme de produits d'information, visitez notre site Web à l'adresse www.schl.ca ou communiquez par téléphone : 1-800-668-2642 ou télécopieur : 1-800-245-9274.

Publications payantes

<i>Guide de correction des problèmes d'humidité dans le sous-sol</i>	N° de commande 65887
<i>Rénovation de la Maison saine^{MC}</i>	N° de commande 61151

Publications gratuites

<i>Le radon : guide à l'usage des propriétaires canadiens</i>	N° de commande 61328
Feuillets <i>Votre maison</i>	
<i>Avant de construire une annexe</i>	N° de commande 62269
<i>Avant de rénover votre sous-sol – aspects structuraux et conditions du sol</i>	N° de commande 62249
<i>Avant de rénover votre sous-sol – problèmes d'humidité</i>	N° de commande 62251
<i>Le choix d'un entrepreneur</i>	N° de commande 62278
<i>L'isolation de votre maison</i>	N° de commande 62087
<i>Mesurer l'humidité dans votre maison</i>	N° de commande 62075
<i>Les pavillons-jardins</i>	N° de commande 65010
<i>Rénovation du sous-sol – objectif d'habitabilité</i>	N° de commande 64093
Feuillets <i>Le Point en recherche</i>	
<i>Règlements visant les appartements accessoires dans les régions métropolitaines de recensement du Canada</i>	N° de commande 65026
<i>Statistiques des incendies dans les habitations au Canada</i>	N° de commande 63379

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.