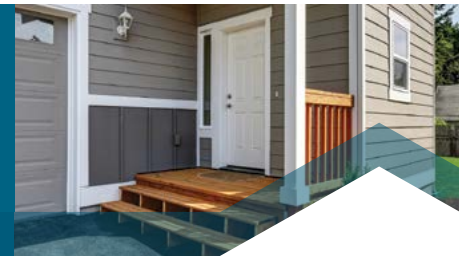


# Les logements accessoires – Études de cas de municipalités



## VILLE DE WASAGA BEACH

La présente section offre un aperçu de la politique relative aux logements accessoires de la Ville de Wasaga Beach en fonction des réponses à l'enquête de 2016, d'une entrevue de suivi du personnel de la Ville, des renseignements tirés du site Web de la Ville et du guide intitulé *A Guide to Second Dwelling Units*. Wasaga Beach a aménagé des logements accessoires dans plusieurs types d'habitations et élaboré un guide pratique pour aider les propriétaires à créer de tels logements. Toutefois, il subsiste certaines préoccupations quant aux logements accessoires auxiliaires servant de propriétés de vacances, et certains obstacles se dressent encore devant la création de ces logements sur le plan des connaissances.

### Politique relative aux logements accessoires (depuis 2014)

Il est permis de construire des logements accessoires à Wasaga Beach depuis le printemps 2014. Actuellement, la création d'un logement accessoire autorisé (neuf ou existant) exige un permis de construire et un examen de conformité au règlement de zonage. Les facteurs pris en considération sont la santé et la sécurité, le zonage résidentiel, les codes du bâtiment, de prévention des incendies et de l'électricité, les normes foncières et les normes d'occupation. Avant de louer un logement accessoire, les propriétaires doivent obtenir une « autorisation » au moyen d'un **permis d'occupation finale** afin de démontrer que le logement et la maison répondent aux normes de qualité convenable.

Afin de conserver le caractère de l'usage résidentiel principal, le plan officiel de la Ville prévoit que « les modifications ou les ajouts ne doivent pas changer l'apparence de l'habitation principale de façon importante et doivent respecter les lignes directrices applicables en matière d'esthétique urbaine ».



### Règlements

Les logements accessoires ne sont pas autorisés dans toutes les zones de la ville, et ils doivent respecter des critères de localisation définis dans le règlement de zonage. La création d'un logement accessoire n'est autorisée que dans les habitations qui respectent les critères de localisation suivants :

- elles ne sont pas sur des terrains vulnérables aux aléas naturels;
- elles sont pleinement raccordées aux services municipaux d'eau et sanitaires;
- elles sont situées sur une rue publique et sont accessibles à partir d'une rue publique;
- elles sont utilisées comme habitation principale sur une propriété (à l'exclusion des structures auxiliaires comme les garages, les maisons de jardin ou les remises – par crainte qu'elles soient louées à court terme en tant que propriétés de vacances).

L'accès à une rue publique est exigé principalement pour résoudre les problèmes de stationnement, surtout dans les ensembles de maisons en rangée en copropriété dont l'emprise est étroite et la densité d'occupation du sol est déjà élevée.

Si l'habitation respecte les critères de localisation ci-dessus, l'étape suivante consiste à demander un permis de construire. Le logement doit aussi satisfaire aux exigences suivantes du règlement de zonage.

- Un seul logement supplémentaire peut être **autorisé par maison individuelle, jumelé, ou maison en rangée** (des restrictions supplémentaires s'appliquent aux maisons en rangée).
- La taille de l'**habitation principale doit être d'au moins 93 m<sup>2</sup>** (1 000 pi<sup>2</sup>), à l'exclusion du logement accessoire.
- Le **logement accessoire doit avoir une superficie d'au moins 37 m<sup>2</sup>** (400 pi<sup>2</sup>) et ne doit pas dépasser 45 % de la taille de l'ensemble de l'habitation principale (y compris le logement accessoire).
- La **façade du lot d'une maison en rangée pouvant contenir un logement accessoire doit être d'au moins 10,3 m** (34 pi), et la largeur de la voie d'accès pour automobile doit être d'au moins 5,6 m (18 pi).
- La propriété doit pouvoir accueillir **un espace de stationnement pour le logement accessoire** en plus des deux espaces prévus pour l'habitation principale (voie d'accès pour automobile ou garage). Le stationnement en tandem est autorisé.
- La largeur de la voie d'accès pour automobile ne doit pas dépasser 55 % de la largeur de la façade du lot. Une proportion d'au moins 45 % de la cour avant doit être occupée par des espaces paysagers.
- L'aménagement d'un logement accessoire dans un sous-sol ou dans une cave n'est autorisé que si l'égout sanitaire ou pluvial qui dessert le bâtiment se trouve sous le plancher fini du sous-sol ou de la cave et **respecte le Code du bâtiment de l'Ontario**.
- **Il est interdit d'exploiter une entreprise (travail à domicile) dans un logement accessoire.**
- Il est **interdit de louer un logement accessoire à court terme** pour héberger des vacanciers ou des touristes.

En général, les règlements actuels visent à introduire des dispositions à l'égard des logements accessoires tout en conservant le caractère général des quartiers existants (façade, taille, aménagement paysager) et en respectant les exigences actuelles du Code.

Wasaga Beach est une collectivité « saisonnière », et le personnel a exprimé certaines réserves quant à la possibilité que les logements accessoires servent à l'hébergement de vacances à court terme dans les zones résidentielles. C'est pourquoi le règlement exclut les structures auxiliaires et interdit la location à court terme. Le personnel trouvait

difficile d'établir des règlements pour régir cet usage et estimait que cela allait à l'encontre des objectifs de la politique sur les logements accessoires.

En plus d'exiger un permis de construire et un permis d'occupation finale (requis pour louer le logement accessoire), la Ville oblige le propriétaire à installer la signalisation et à attribuer une adresse au logement accessoire conformément au règlement municipal sur les adresses. La lettre « B » est attribuée aux logements accessoires, après l'adresse numérique de l'habitation principale. Cette méthode d'identification est essentielle en cas d'intervention des services d'urgence.

## Mise en œuvre

La politique sur les logements accessoires de la Ville est habituellement mise en œuvre par le Bureau de la planification. Le Bureau du bâtiment intervient aussi à l'étape du permis de construire, et les Travaux publics participent en ce qui concerne le respect des règlements. Les organismes d'application de la loi peuvent aussi intervenir en cas de plaintes de la part de citoyens.

La Ville ne dispose d'aucun programme d'encouragement particulier en ce qui concerne les logements accessoires, mais le comté de Simcoe s'est doté d'un programme incitatif pour aider les propriétaires à créer des logements accessoires. Le comté offre un soutien financier sous la forme d'un prêt-subvention pouvant aller jusqu'à 25 000 \$. Le logement doit satisfaire à certaines exigences, notamment maintenir un loyer abordable durant 15 ans.

La Wasaga Distribution offre aussi des subventions et des contributions pour les travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique.

*« Nous savons qu'il y en a (des logements accessoires) et nous voulons qu'ils soient soumis à une autorisation du point de vue de la santé et de la sécurité, alors nous voulons simplifier le processus. »*

- Urbaniste, Ville de Wasaga Beach

## Contrôle des logements accessoires

La Ville n'a pas de programme d'octroi de permis. Le contrôle des logements accessoires s'effectue donc dans le cadre du processus d'octroi de permis de construire, et un rapport annuel est produit. Le nombre de nouveaux logements fait l'objet d'un contrôle, mais pas le type d'aménagement (c'est-à-dire s'il s'agit d'une construction ou de la légalisation d'un logement existant).



Le personnel de Wasaga Beach a mentionné que la Ville aimerait commencer à en assurer le suivi. La politique de la Ville a pour objectif de trouver un moyen équilibré d'assurer la salubrité et la sécurité des logements existants sans nuire à l'autorisation de leur création.

## Stratégies de planification

Les logements accessoires bénéficient de l'appui de la stratégie pour le logement de la Ville (2013) et du plan pour une collectivité amie des aînés (2016). La stratégie pour le logement sert de document d'orientation principal en matière de politique sur le logement et appuie l'élaboration de la politique sur les logements accessoires afin d'aider à trouver des solutions aux problèmes d'abordabilité pour les propriétaires existants et d'accroître le nombre de logements locatifs abordables. Le plan de la Ville pour une collectivité amie des aînés considère la création de logements accessoires comme une stratégie pour répondre à un besoin en matière de logements abordables et de logements à loyer proportionné au revenu, surtout pour la population de personnes âgées importante à Wasaga Beach.

### Soutien à l'échelle locale

Dans l'ensemble, la Ville a obtenu un appui solide de la part des membres de la collectivité et du Conseil dans l'élaboration et la mise en œuvre de ses politiques sur les logements accessoires. Le personnel local croit que cet appui est en partie attribuable à la stratégie pour le logement de la Ville. L'élaboration de la stratégie pour le logement a permis de cerner le besoin en matière de logements abordables dans la collectivité et a engendré un soutien accru à l'égard des politiques favorisant la création d'un plus grand nombre d'options de logements abordables, dont les logements accessoires.

La Ville n'a pas rencontré beaucoup d'obstacles en ce qui concerne la mise en œuvre de la politique, mais a dû dissiper une certaine confusion qui régnait parmi les propriétaires et les entrepreneurs quant aux exigences relatives à la taille maximale des logements. Elle a reçu un certain nombre de questions à ce sujet et a l'intention de clarifier le libellé ultérieurement.

L'un des défis évoqués par le personnel est l'ignorance du nombre exact de logements existants dans la ville, de sorte qu'il est difficile de mesurer le succès de la politique en ce qui concerne l'autorisation et la légalisation des logements existants.

*« Il ne s'agit pas que d'une exigence provinciale, il s'agit de bonne planification, un moyen de diversifier les options de logement sans construire de nouveaux immeubles. »*

- Urbaniste, Ville de Wasaga Beach

## Facteurs de réussite

Dans l'ensemble, le personnel estime que la politique sur les logements accessoires de la Ville a contribué à atteindre certains de ses objectifs en matière de logements abordables. Même si la participation n'est pas aussi forte qu'espérée (une moyenne d'environ neuf logements par année), les logements créés agrandissent le parc de logements locatifs et diversifient l'offre de logements de la ville. Il est ressorti des discussions avec les propriétaires engagés dans le processus d'autorisation que plusieurs logements sont créés à l'intention de parents âgés. Dans ce contexte, la Ville examinerait les demandes de création de pavillons-jardin propres à un emplacement par l'entremise d'un règlement sur l'utilisation temporaire comme moyen de créer légalement un logement accessoire individuel.

Parlant des facteurs qui ont contribué à l'appui à la politique, le personnel souligne l'importance de parvenir à une interprétation commune avec la collectivité et à un consensus quant à l'importance des logements accessoires et aux raisons pour lesquelles la création de tels logements est positive pour la collectivité. « Les citoyens ont vu les avantages que ces logements apportent. » Le personnel ajoute qu'une grande part de ce soutien était le prolongement de l'élaboration de la stratégie pour le logement de la Ville et des consultations publiques tenues dans le cadre de cette initiative. La stratégie a permis de déceler la pénurie de logements abordables qui touche la Ville, et les gens ont compris la nécessité d'offrir un logement à tous les résidents. Bien que la Ville souhaite continuer à sensibiliser la population à l'égard des logements accessoires et du logement abordable, elle souligne qu'il s'agissait avant tout d'un moyen clé pour obtenir un soutien initial.

La coordination au sein des différents services municipaux a aussi contribué positivement à la mise en œuvre de la politique.

## Incidence sur la collectivité

Quelque 25 nouveaux logements accessoires (autorisés) ont été créés depuis que la politique a été mise en place au printemps 2014. La plupart ont été créés dans des sous-sols, et au moins deux logements ont été construits expressément pour la location à l'intérieur de maisons neuves.

Le guide intitulé *A Guide to Second Dwelling Units* est une source d'information exhaustive pour les propriétaires qui souhaitent établir ou créer un logement accessoire. On y retrouve une description étape par étape du processus et d'autres renseignements à l'intention des propriétaires, notamment au sujet de l'effet possible de la création d'un logement accessoire sur l'impôt foncier. La Ville estime qu'en général l'évaluation de la valeur actuelle (EVA) d'une propriété



n'augmente pas, sauf si la valeur totale de la propriété augmente de 5 % ou d'au moins 10 000 \$. Habituellement, selon son emplacement, le logement accessoire n'accroît pas suffisamment la valeur d'une habitation pour entraîner une augmentation de l'EVA, sauf si le logement accessoire créé est un ajout.

Le guide fournit également des renseignements sur les répercussions que peut avoir la création d'un logement accessoire sur les primes d'assurance et sur l'impôt sur le revenu et présente les responsabilités générales d'un locateur en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation* de l'Ontario.

## Prochaines étapes

Comme mentionné, la Ville aimerait mieux comprendre l'incidence de la politique sur les logements accessoires et a l'intention d'assurer un contrôle accru au cours de la prochaine année. Elle souhaiterait qu'un plus grand nombre de logements accessoires soient construits et explorera les obstacles possibles et les possibilités pour continuer de favoriser la création de logements.



### Ouvrage à consulter :

[Ville de Wasaga Beach : A Guide to Second Dwelling Units](#) (en anglais seulement)

[Plan officiel de la Ville de Wasaga Beach \(consolidé au 29 février 2016\)](#) (en anglais seulement)

[Règlement général de zonage de la Ville de Wasaga Beach \(consolidé en date de février 2016\)](#) (en anglais seulement)

[Règlement municipal sur les adresses des appartements accessoires](#) (en anglais seulement)

[Étude de marché sur les logements accessoires en Ontario](#) (en anglais seulement)

[Logements accessibles et adaptables](#)



[schl.ca](http://schl.ca)



©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement  
Imprimé au Canada  
Réalisation : SCHL

07-03-17

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 utilisateurs 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 décrits dans cette publication.