LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

ONTARIO

Logements accessoires
en Ontario

DATE DE PUBLICATION : JUIN 2021

Canada

SCHL CMHC

Table de matières

3 Introduction

3 Faits saillants

4 La ville de Toronto affichait le plus grand nombre et la plus forte proportion de logements accessoires

5 La plupart des logements accessoires étaient des appartements en sous-sol

5 Les appartements en sous-sol peuvent aider à répondre au besoin de logements locatifs plus spacieux

5 Les logements accessoires sont plus courants dans les municipalités où l'offre de logements locatifs traditionnels est faible

6 Certaines caractéristiques des propriétés augmentent la probabilité qu'une habitation comporte un logement accessoire

6 Surreprésentation des logements accessoires dans les maisons de plain-pied

8 Les propriétés plus anciennes sont plus susceptibles d'avoir un logement accessoire

9 Les habitations sans place de stationnement privée sont plus susceptibles d'avoir un logement accessoire

9 Conclusion

11 Cartes

16 Annexe

Anthony Passarelli
Analyste principal

Jennifer Y. Tsao
Analyste principale

Inna Breidburg
Analyste principale

Dana Senagama
Spécialiste principale

« Notre méthode pour repérer les propriétés ayant un logement accessoire a permis d'estimer plus précisément leur présence dans les municipalités de l'Ontario. La ville de Toronto affichait la proportion la plus élevée : une propriété sur six comptait un logement accessoire. »

Introduction

Dans le cadre de son engagement à corriger les lacunes dans les données sur le logement et à aider les Canadiens à prendre des décisions plus éclairées, la SCHL a mené une étude sur les logements accessoires en Ontario. Les logements accessoires sont des logements autonomes construits à l'intérieur d'un logement, le plus souvent une maison individuelle, ou à l'intérieur d'un bâtiment annexe, comme au-dessus d'un garage indépendant[1]. Ces logements sont communément appelés appartements en sous-sol, appartements accessoires, unités intergénérationnelles et maisons sur ruelle. Les tentatives faites antérieurement pour estimer le nombre de ces logements, notamment celles de la SCHL, ont échoué en raison du manque de données fiables. La SCHL a mené des sondages auprès des résidents de ces logements pendant une courte période; toutefois, les résultats étaient généralement peu concluants étant donné le faible taux de réponse.

Le présent document vise à fournir à nos clients une estimation plus précise du nombre de logements accessoires que comptent les municipalités les plus peuplées de l'Ontario. Il vise aussi à examiner certains des facteurs qui contribuent aux disparités régionales dans la province. Nous avons mis au point une méthode qui permet de repérer quelles propriétés figurant dans la base de données de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM), l'une des sources les plus complètes de renseignements sur les propriétés de l'Ontario, avaient un logement accessoire. Une fois ces habitations repérées, nous avons pu déterminer si certains attributs propres à l'emplacement et à la propriété avaient une incidence sur la probabilité qu'une habitation ait un logement accessoire.

Les parties prenantes du secteur de l'habitation, en particulier les administrations municipales, ont besoin de données et d'analyses exactes sur les logements accessoires. Tout comme la création d'immeubles d'appartements expressément destinés à la location, les logements accessoires contribuent à remédier à la pénurie de logements locatifs abordables. Il peut être avantageux pour les parties prenantes de connaître le nombre de logements accessoires, leur emplacement et les raisons sous-jacentes aux disparités régionales. En effet, ces renseignements peuvent les aider à améliorer les politiques relatives à certains facteurs, comme le zonage, le stationnement et la qualité des logements.

Faits saillants

- Le pourcentage de propriétés comptant un logement accessoire variait grandement d'une municipalité à l'autre en Ontario.
- À Toronto, près d'une habitation avec entrée privée sur six[2] comportait un logement accessoire, le taux le plus élevé en Ontario. Cela représente un total estimé de 75 000 logements accessoires.
- Les appartements en sous-sol constituaient le type le plus courant de logement accessoire.
- Les municipalités où l'offre de logements construits expressément pour la location, de copropriétés et de logements locatifs subventionnés était faible affichaient généralement un taux plus élevé de propriétés avec un logement accessoire.
- Les municipalités où les taux d'inoccupation sont faibles étaient plus susceptibles de compter des logements accessoires.
- Compte tenu de leur superficie habitable plus petite et de leurs caractéristiques de conception, les maisons de plain-pied étaient plus susceptibles d'avoir un logement accessoire que les autres styles de logements. Bon nombre d'entre eux possèdent une entrée privée qui mène au sous-sol, réduisant ainsi le temps et les dépenses qu'exige l'ajout d'un logement accessoire.
- Les logements accessoires sont plus courants dans les vieux quartiers établis, qui sont très prisés par les locataires en raison de leur proximité du centre-ville et des principales commodités.
- Les municipalités affichant un fort pourcentage d'habitations récentes, en particulier celles construites au cours de la dernière décennie, étaient généralement peu susceptibles de compter des logements accessoires. Outre la superficie habitable supérieure de ces logements, un autre facteur limitant était l'obligation pour les propriétaires d'habitations récentes de payer des droits d'aménagement s'ils souhaitaient ajouter un logement accessoire.

Nous voulons votre avis

Répondez à un court sondage pour nous faire part de vos commentaires.

[1] https://www.ontario.ca/fr/page/ajout-dune-deuxieme-unite-dans-une-maison-existante

[2] Habitations comptant un à quatre logements, y compris leurs logements accessoires. La méthodologie est présentée en annexe.

La ville de Toronto affichait le plus grand nombre et la plus forte proportion de logements accessoires

Contrairement à nos prévisions, les municipalités qui comptaient davantage d'habitations avec entrée privée n'avaient pas toujours un plus grand nombre de logements accessoires. La principale exception à cet égard est la ville de Toronto, qui comptait de loin le plus grand nombre d'habitations avec entrée privée et le plus grand nombre de logements accessoires, soit près de 75 000[3]. Ottawa arrivait facilement au deuxième rang pour ce qui est du nombre d'habitations avec entrée privée, mais comptait moins de logements accessoires que Mississauga ou Brampton. Le Grand Sudbury comptait plus de logements accessoires que des municipalités dont le nombre d'habitations avec entrée privée était nettement supérieur, comme Hamilton et London.

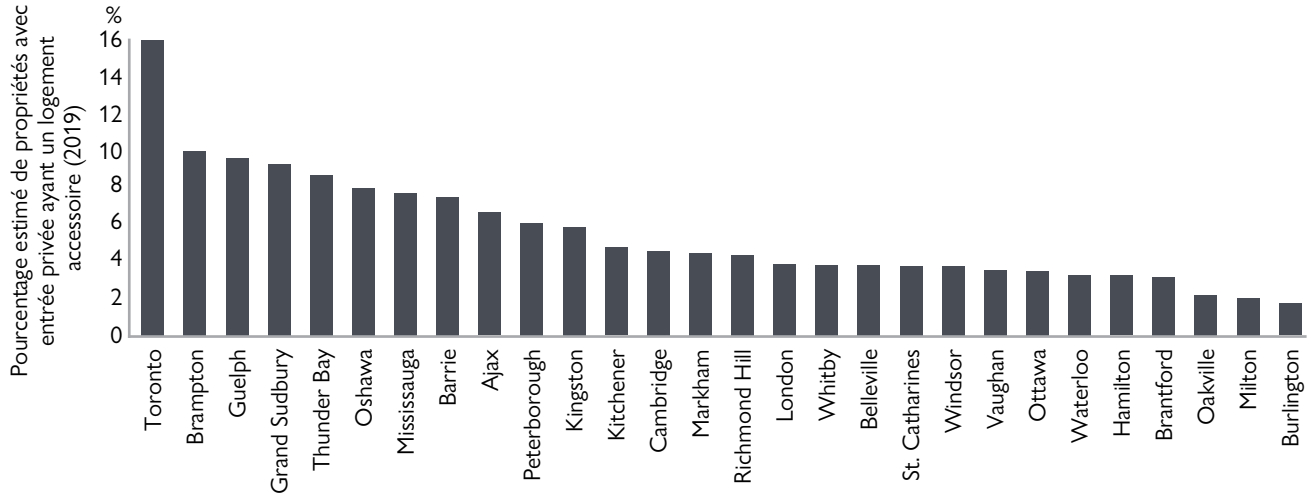
Afin de mieux comparer les municipalités, nous avons calculé le pourcentage de propriétés comptant un à quatre logements et ayant un logement accessoire dans chaque région[4]. Ce calcul permet de mesurer la proportion des logements accessoires dans chaque municipalité. Nous avons exclu les propriétés comptant plus de quatre logements, y compris leurs logements accessoires, puisqu'elles ne seraient pas admissibles à l'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants de la SCHL.

Nos calculs indiquent qu'il existe d'importantes variations régionales dans l'ensemble de la province. Comme le montre la figure 1, Toronto affichait la proportion la plus élevée. À Toronto, des logements accessoires ont été recensés dans près d'une habitation avec entrée privée sur six. Par contre, à Burlington, seulement une habitation avec entrée privée sur 60 avait un logement accessoire. Les trois municipalités que nous avons examinées dans la région de Halton (Burlington, Oakville et Milton) représentaient les trois dernières dans ce classement. Les municipalités de la région de Peel (Mississauga et Brampton) et du Nord de l'Ontario (Grand Sudbury et Thunder Bay) ont enregistré des taux supérieurs à la moyenne, tout comme Guelph et Oshawa.

La plupart des logements accessoires étaient des appartements en sous-sol

Notre méthode pour repérer les logements accessoires nous a permis de les diviser en deux catégories : les appartements en sous-sol et les logements ajoutés au logement principal.

Figure 1 : Les logements accessoires sont plus courants dans la ville de Toronto



Sources : MPAC et SCHL (calculs)

[3] Voir le tableau 1 à la page 10 pour connaître le nombre estimatif de logements accessoires par municipalité.

[4] Voir le tableau 1 à la page 10 pour connaître les pourcentages d'habitations comptant un à quatre logements et ayant un logement accessoire par municipalité.

Ceux-ci pouvaient être situés au-dessus du niveau du sol ou dans des bâtiments annexes, comme des maisons sur ruelle. Selon nos estimations, au moins 60 % de tous les logements accessoires étaient des appartements en sous-sol. Il s'agit d'une estimation prudente parce que, bien que nous ayons pu déterminer si une propriété comptait un appartement en sous-sol, nous n'avons pas toujours été en mesure de distinguer le nombre exact d'appartements en sous-sol du nombre total de logements à l'intérieur de la propriété. Par conséquent, toutes les propriétés comptant un appartement en sous-sol étaient réputées n'en avoir qu'un, alors qu'en fait, certaines d'entre elles en ont peut-être deux ou plus.

En règle générale, les municipalités dont les logements accessoires étaient principalement composés d'appartements en sous-sol affichaient une plus forte proportion de logements accessoires. Cela semble indiquer que les politiques favorisant la création d'un plus grand nombre d'appartements en sous-sol par rapport à d'autres types de logements accessoires sont peut-être celles qui réussissent le mieux à maximiser l'offre globale de logements accessoires. Guelph et Brampton figuraient parmi les municipalités affichant la plus forte proportion de logements accessoires, où près de trois logements accessoires sur quatre étaient des appartements en sous-sol. En revanche, les appartements en sous-sol constituaient bien moins de la moitié des logements accessoires dans de nombreuses municipalités où ils étaient moins courants, comme à Windsor, à Brantford et à Cambridge[5].

Les appartements en sous-sol peuvent aider à répondre au besoin de logements locatifs plus spacieux

La possibilité de séparer les appartements en sous-sol des autres logements accessoires nous a permis d'obtenir des renseignements supplémentaires sur la propriété, notamment leur superficie habitable moyenne. La superficie habitable moyenne globale des appartements en sous-sol était de 825 pieds carrés. Elle variait d'un peu plus de 700 pieds carrés dans le Grand Sudbury à un peu moins de 1 200 pieds carrés à Vaughan[6]. Dans de nombreuses municipalités, ces superficies habitables équivalent à celles d'un grand appartement locatif d'une chambre ou d'un petit appartement locatif de deux chambres. Par conséquent, un pourcentage important d'appartements en sous-sol peuvent accueillir des ménages de plus d'une personne. La création d'appartements en sous-sol pourrait aider à répondre au besoin de logements locatifs abordables plus spacieux.

Les logements accessoires sont plus courants dans les municipalités où l'offre de logements locatifs traditionnels est faible

Les logements accessoires étaient plus courants dans les municipalités où un faible pourcentage des locataires occupaient des logements expressément destinés à la location, des logements en copropriété ou des logements subventionnés[7]. L'offre de ces formes traditionnelles de logements locatifs était faible par rapport au nombre de locataires qui y vivaient.

[5] Voir le tableau 1 à la page 10 pour connaître le pourcentage de logements accessoires comptant des appartements en sous-sol par municipalité.

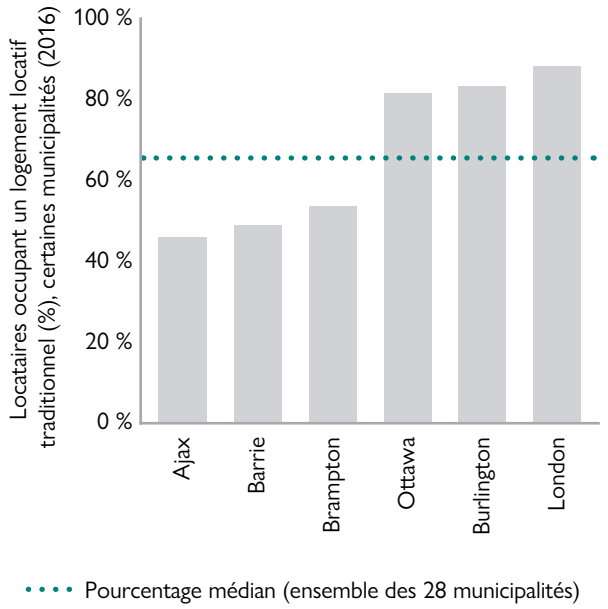
[6] Voir le tableau 1 à la page 10 pour connaître la superficie habitable moyenne des appartements en sous-sol par municipalité.

[7] Part des ménages locataires occupant un logement locatif traditionnel en 2016 = (nombre de logements expressément destinés à la location occupés selon l'Enquête sur les logements locatifs de 2016 de la SCHL + nombre de ménages locataires occupant un logement en copropriété selon les données tirées du Recensement de 2016 + nombre de ménages locataires occupant un logement subventionné selon les données tirées du Recensement de 2016) ÷ nombre total de ménages locataires selon les données tirées du Recensement de 2016.

La figure 2 montre qu'Ajax, Barrie et Brampton étaient d'excellents exemples de municipalités entrant dans cette catégorie. Près de la moitié des locataires de ces municipalités ont dû trouver un logement locatif dans des habitations avec entrée privée, comme une maison individuelle ou un logement accessoire. À l'inverse, les logements accessoires étaient beaucoup moins courants dans des municipalités comme Ottawa, Burlington et London, où une part importante des locataires occupait des formes traditionnelles de logements locatifs.

Les logements accessoires étaient aussi plus courants à Toronto, à Mississauga, à Guelph et à Kingston, des municipalités où les taux d'inoccupation des logements locatifs sont toujours bas. Le manque d'options sur le marché locatif primaire a fait augmenter la demande des autres formes de logements locatifs, comme les logements accessoires. La faiblesse des taux d'inoccupation a également entraîné une forte croissance des loyers, ce qui a incité un pourcentage plus élevé de propriétaires-occupants de ces municipalités à ajouter un logement secondaire à leur propriété.

Figure 2 : Un faible pourcentage de locataires occupaient un logement locatif traditionnel à Ajax, à Barrie et à Brampton



Sources : Statistique Canada et SCHL (calculs)

Certaines caractéristiques des propriétés augmentent la probabilité qu'une habitation comporte un logement accessoire

La base de données de la SÉFM contenait également un grand nombre de caractéristiques pour chaque habitation, comme le type de logement, le nombre d'étages, l'année de construction, la superficie habitable et le type de voie d'accès. Nous avons vérifié si certaines de ces caractéristiques avaient une incidence sur la probabilité qu'une habitation ait un logement accessoire, en utilisant une approche économétrique appelée régression logistique[8]. Par exemple, il est généralement admis que les petites habitations situées au-dessus du niveau du sol sont plus susceptibles d'avoir un logement accessoire. En effet, la création de pièces distinctes pour un membre de la famille exige de l'espace supplémentaire. Les données de la SÉFM nous ont permis de vérifier quelques-unes de ces théories en les comparant aux résultats réels. Les constatations sont présentées ci-dessous.

Surreprésentation des logements accessoires dans les maisons de plain-pied

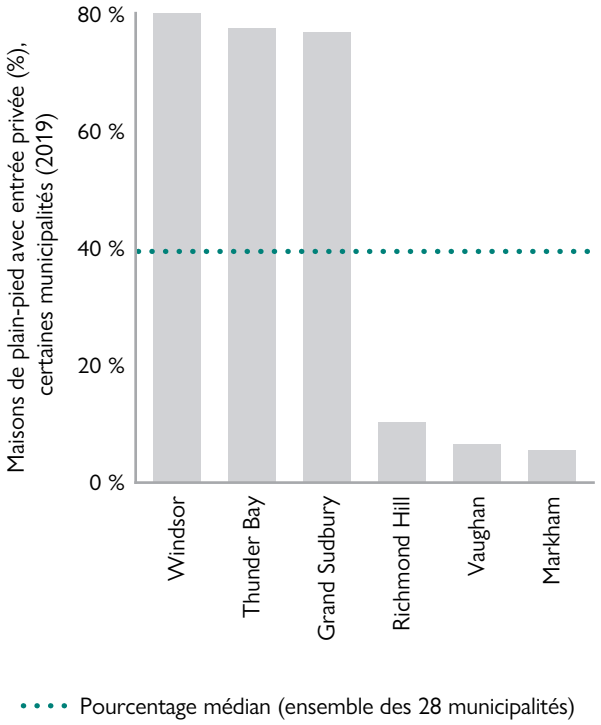
Dans la plupart des 28 municipalités visées par la présente étude, les logements accessoires étaient surreprésentés dans les maisons de plain-pied. Oshawa en est un excellent exemple, où deux logements accessoires sur trois se trouvaient dans des maisons de plain-pied, même si ces habitations représentent moins de la moitié des propriétés avec entrée privée dans la région. L'une des principales raisons qui expliquent cette tendance à l'échelle de la province est que de nombreuses maisons de plain-pied possèdent une entrée privée qui mène au sous-sol, une exigence provinciale à l'ajout de ce type de logement accessoire[9]. Cela procure aux propriétaires de ces maisons un avantage considérable en termes de coûts par rapport à ceux d'autres styles d'habitations.

[8] Se reporter à l'annexe pour une description détaillée de la méthodologie.

[9] https://www.ontario.ca/fr/page/ajout-dune-deuxieme-unite-dans-une-maison-existante

Les propriétaires de maisons de plain-pied étaient également plus susceptibles d'ajouter un logement accessoire en raison du manque d'espace. Selon le ministère des Affaires municipales et du Logement, l'une des principales raisons qui expliquent l'ajout d'un logement accessoire est la création de pièces distinctes pour un membre de la famille. La superficie habitable et le nombre de chambres et de salles de bains situées au-dessus du niveau du sol des maisons de plain-pied étaient nettement inférieurs à ce qu'offraient les autres styles d'habitations. À Toronto, les maisons de plain-pied comportaient en moyenne moins de trois chambres et de deux salles de bains complètes situées au-dessus du sol. Leur superficie habitable au-dessus du niveau du sol était d'à peine 1 200 pieds carrés. Les types de petits logements situés au-dessus du niveau du sol, comme les jumelés, étaient également surreprésentés parmi les habitations comptant un logement accessoire.

Figure 3 : Les municipalités comptant principalement des maisons de plain-pied affichent généralement une plus grande proportion de logements accessoires

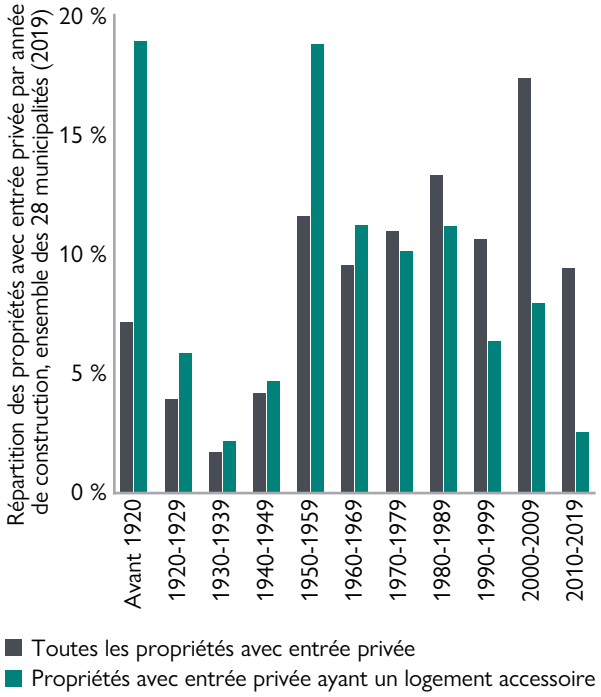


Sources : MPAC et SCHL (calculs)

Dans un certain nombre de municipalités comptant surtout des maisons de plain-pied, notamment Thunder Bay et le Grand Sudbury, la probabilité que la maison comporte un logement accessoire était très élevée. La figure 3 montre que au moins de trois habitations avec entrée privée sur quatre étaient des maisons de plain-pied dans ces municipalités.

Windsor constitue une exception à cette tendance qui mérite d'être mentionnée. Bien que la grande majorité des habitations avec entrée privée de Windsor soient de plain-pied, la municipalité affichait un pourcentage inférieur à la moyenne d'habitations avec un logement accessoire. Cette situation est attribuable aux restrictions géographiques imposées aux endroits où les appartements en sous-sol étaient autorisés. Les appartements en sous-sol sont interdits dans une partie importante de la région de Windsor, plus particulièrement les quartiers de Riverside et de Tecumseh, car ils sont désignés zones inondables[10]. Sans surprise, les logements accessoires étaient moins courants dans les secteurs de Windsor situés dans les zones de code postal où ces restrictions existent.

Figure 4 : Surreprésentation des logements accessoires dans les habitations construites avant 1970



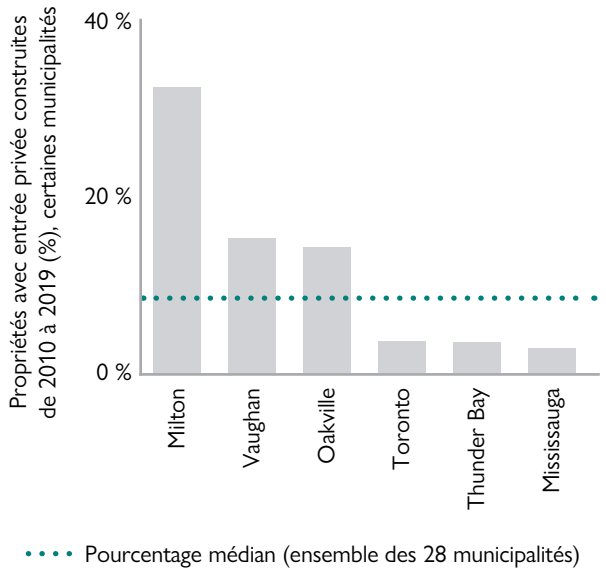
Sources : MPAC et SCHL (calculs)

[10] https://www.citywindsor.ca/residents/planning/Land-Development/Pages/Additional-Dwelling-Units-Second-Residential-Units.aspx (en anglais seulement).

Les propriétés plus anciennes sont plus susceptibles d'avoir un logement accessoire

Comme le montre la figure 4, un peu plus de 60 % des logements accessoires se trouvaient dans des habitations construites avant 1970, même si celles-ci représentaient 40 % de toutes les habitations avec entrée privée. Cette tendance correspond aux données du recensement sur le pourcentage global de ménages locataires selon l'année de construction du logement.

Figure 5 : Les municipalités comptant des habitations récentes affichent généralement une proportion plus faible de logements accessoires



Sources : MPAC et SCHL (calculs)

Parmi les habitations construites avant 1970, les propriétés construites avant 1920 et entre 1950 et 1959 étaient les plus susceptibles d'avoir un logement accessoire. Les données de la SÉFM confirment que bon nombre des quartiers établis dans les municipalités plus anciennes, comme Toronto et Hamilton, sont principalement composés d'habitations construites avant 1920. Ces quartiers sont prisés par les locataires parce qu'ils sont à proximité du centre-ville et des principales commodités de leur municipalité, comme les carrefours de transport en commun. Notre analyse des logements accessoires par code postal à Toronto a révélé que les plus fortes concentrations se trouvaient dans des quartiers comme Trinity-Bellwoods, Roncesvalles et Little Italy, dont les habitations ont en moyenne été construites avant les années 1920[11].

La plupart des municipalités comptant un pourcentage élevé d'habitations avec entrée privée construites en 1970 ou après, comme Vaughan, Markham, Richmond Hill, Oakville, Milton et Burlington, comportaient une plus faible proportion de logements accessoires. Une part importante des propriétés que comptent ces municipalités sont des maisons spacieuses de deux étages. De plus, ces municipalités ont toujours été moins attrayantes pour les locataires en raison de la grande dispersion de leurs commodités essentielles qui nécessitent de se déplacer en voiture.

Une importance accrue est accordée à la proportion élevée de maisons individuelles construites dans ces régions entre 2010 et 2019. Avant l'adoption de la *Loi de 2019 pour plus de logements et plus de choix*, des droits d'aménagement s'appliquaient aux logements accessoires ajoutés aux habitations de moins de cinq ans[12]. Les habitations construites au cours de la période 2010-2019 étaient les moins susceptibles d'avoir un logement accessoire, en partie à cause de ces coûts supplémentaires.

[11] Des cartes montrant la concentration de logements accessoires à Toronto, à Ottawa, à Mississauga, à Brampton et à Hamilton se trouvent en annexe.
[12] https://ero.ontario.ca/fr/notice/019-0184

Les habitations sans place de stationnement privée sont plus susceptibles d'avoir un logement accessoire

Les logements accessoires étaient surreprésentés dans les propriétés sans espace de stationnement ou dont la place de stationnement était sur la rue. Cette constatation peut sembler contre-intuitive, puisque la plupart des municipalités de l'Ontario ont encore des règlements sur les logements accessoires qui exigent un espace de stationnement privé pour chaque logement créé. Les propriétés sans espace de stationnement ou ayant une place de stationnement sur la rue ne respectent pas cette exigence. Les municipalités qui n'imposent actuellement aucune exigence minimale en matière de stationnement, comme c'est le cas à Ottawa, n'ont modifié leurs règlements qu'au cours de la dernière décennie[13].

De nombreuses habitations sans espace de stationnement ou ayant une place de stationnement sur la rue sont situées dans les vieux quartiers établis, qui sont généralement très prisés par les locataires. Les règlements sur le stationnement n'ont peut-être pas dissuadé les propriétaires-occupants de ces quartiers d'ajouter un logement accessoire. De plus, cette constatation pourrait aussi indiquer que de nombreux logements accessoires dans ces habitations ont été ajoutés avant l'établissement de tout règlement sur les logements accessoires.

Conclusion

Tout comme la création d'immeubles d'appartements expressément destinés à la location, l'existence de logements accessoires peut contribuer à remédier à la pénurie de logements locatifs abordables. Ces logements constituent une solution pratique pour combler les lacunes dans l'offre de logements locatifs, en particulier dans les quartiers où les habitations sont surtout de faible densité. Notre méthode pour repérer les propriétés comptant un logement accessoire a permis d'estimer plus précisément leur présence dans les municipalités de l'Ontario. Elle a aussi aidé à détecter certains facteurs sous-jacents qui ont contribué aux variations régionales dans l'ensemble de la province.

Selon nos recherches, les municipalités dont les logements accessoires étaient principalement composés d'appartements en sous-sol affichaient une plus forte proportion de logements accessoires. Les habitations situées dans les vieux quartiers établis où la demande de logements locatifs est élevée étaient beaucoup plus susceptibles d'avoir fait l'objet d'un ajout de logement accessoire. Les facteurs qui augmentent le coût de l'ajout d'un logement accessoire, comme une entrée privée supplémentaire, ont entraîné une surreprésentation des logements accessoires dans les maisons de plain-pied. Les logements accessoires étaient plus courants à l'intérieur des habitations de plus petite superficie habitable, ce qui donne à penser que le désir d'avoir plus d'espace a été pris en compte dans la décision du propriétaire d'ajouter un tel logement. Nous espérons que quelques-unes de ces constatations pourront aider les parties prenantes qui souhaitent adopter une approche plus ciblée à augmenter le nombre de logements accessoires dans leur municipalité. Cet ensemble de données complet présente de nombreuses possibilités de recherches futures, à un niveau plus précis. Nous invitons nos clients à communiquer avec nous afin de déterminer comment nous pouvons utiliser au mieux ces données en fonction de leurs objectifs particuliers.

[13] https://ottawa.ca/fr/vivre-ottawa/reglements-licences-et-permis/reglements/reglements-z/urbanisme-amenagement-et-construction/cartes-and-zonage/zonage-reglement-ndeg-2008-250/refonte-du-reglement-de-zonage-2008-250/partie-5-dispositions-residentielles-articles-120-143

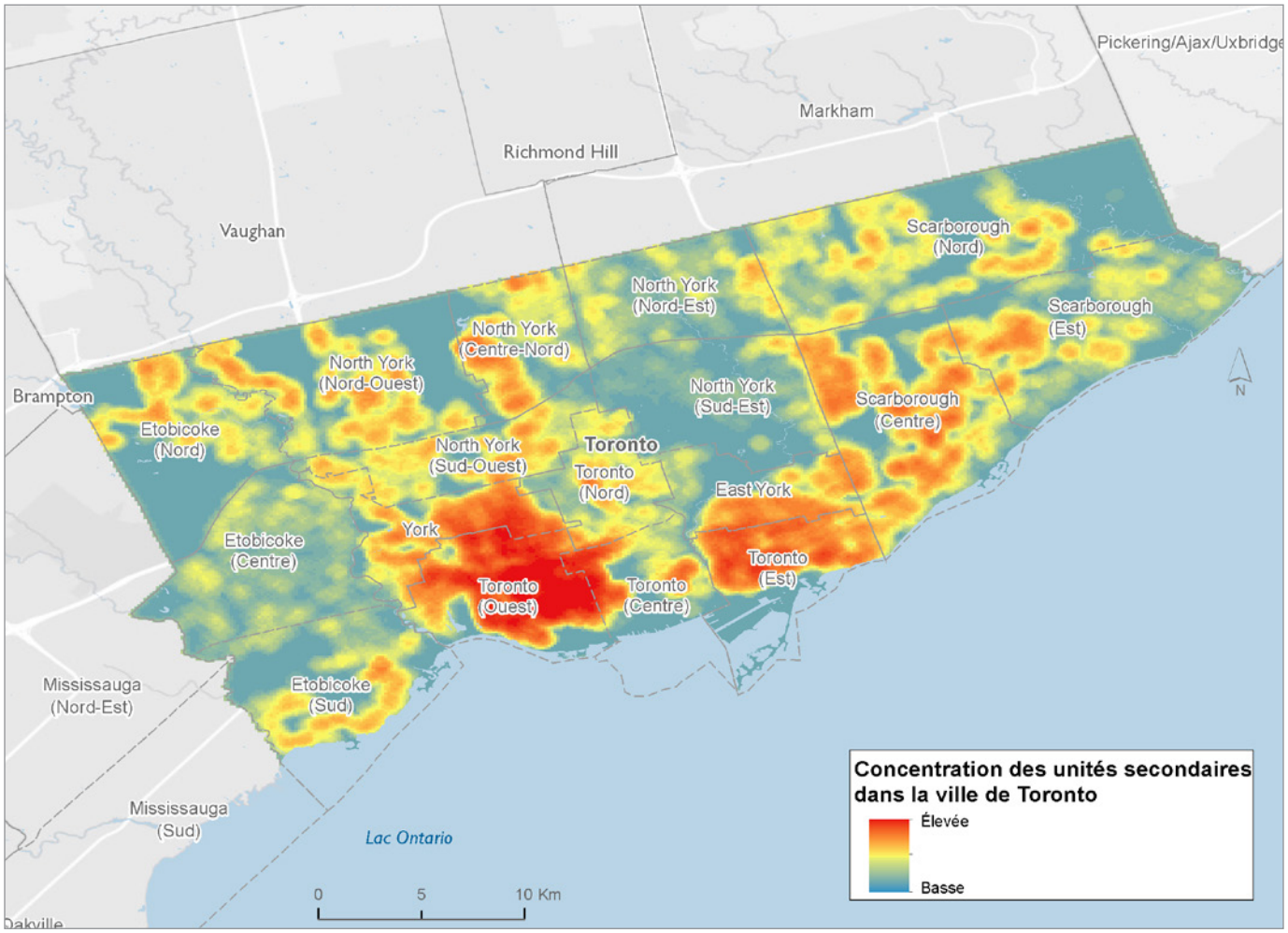
Tableau 1 : Logements accessoires en Ontario (2019)

Municipalité	Nombre estimatif de logements accessoires	Pourcentage estimé de propriétés avec entrée privée ayant un logement accessoire	Pourcentage estimé de logements accessoires qui étaient des appartements en sous-sol	Superficie habitable moyenne des appartements en sous-sol
Toronto	74 752	15,4 %	47,6 %	719
Brampton	13 558	9,6 %	69,8 %	849
Mississauga	10 012	7,4 %	56,5 %	858
Ottawa	8 495	3,3 %	48,7 %	818
Grand Sudbury	4 878	8,9 %	59,8 %	710
Hamilton	4 687	3,1 %	40,2 %	836
London	3 739	3,7 %	58,9 %	736
Oshawa	3 608	7,7 %	68,6 %	737
Markham	3 564	4,3 %	33,0 %	903
Thunder Bay	3 301	8,4 %	68,3 %	711
Guelph	3 206	9,2 %	74,1 %	771
Barrie	3 011	7,2 %	60,5 %	818
Vaughan	2 849	3,4 %	32,3 %	1 168
Kitchener	2 803	4,6 %	59,8 %	786
Windsor	2 479	3,6 %	20,3 %	863
Kingston	2 176	5,7 %	52,0 %	771
Ajax	2 101	6,4 %	68,4 %	785
Richmond Hill	2 089	4,2 %	58,2 %	992
Cambridge	1 792	4,4 %	31,1 %	791
St. Catharines	1 492	3,6 %	46,0 %	758
Peterborough	1 492	5,8 %	50,8 %	786
Whitby	1 371	3,7 %	64,4 %	854
Oakville	1 161	2,1 %	45,6 %	959
Brantford	905	3,0 %	25,1 %	904
Waterloo	895	3,1 %	55,6 %	833
Burlington	731	1,7 %	42,3 %	1 029
Milton	637	2,0 %	42,7 %	923
Belleville	606	3,6 %	33,7 %	884

Sources : MPAC et SCHL (calculs)

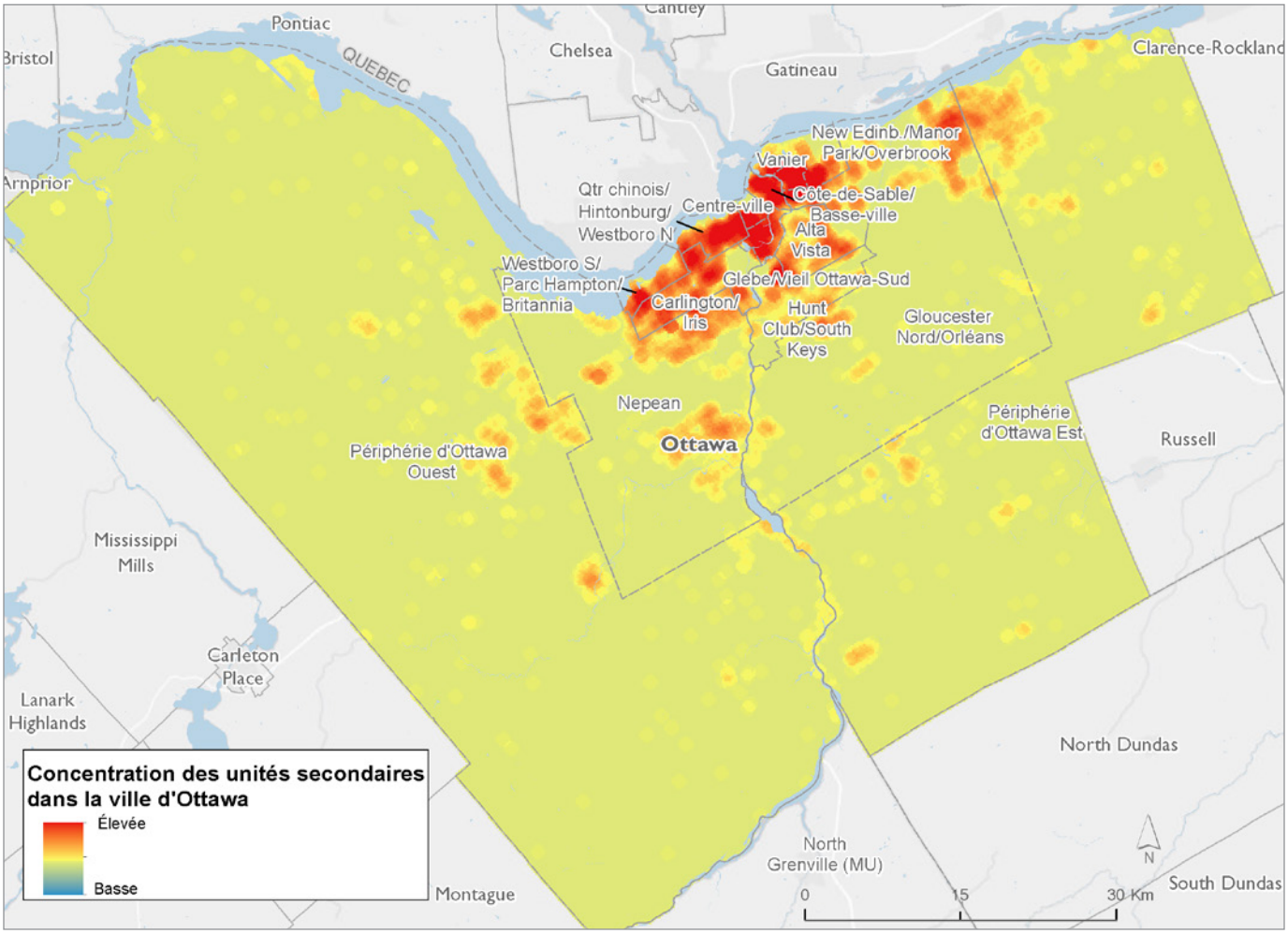
Cartes

Ville de Toronto



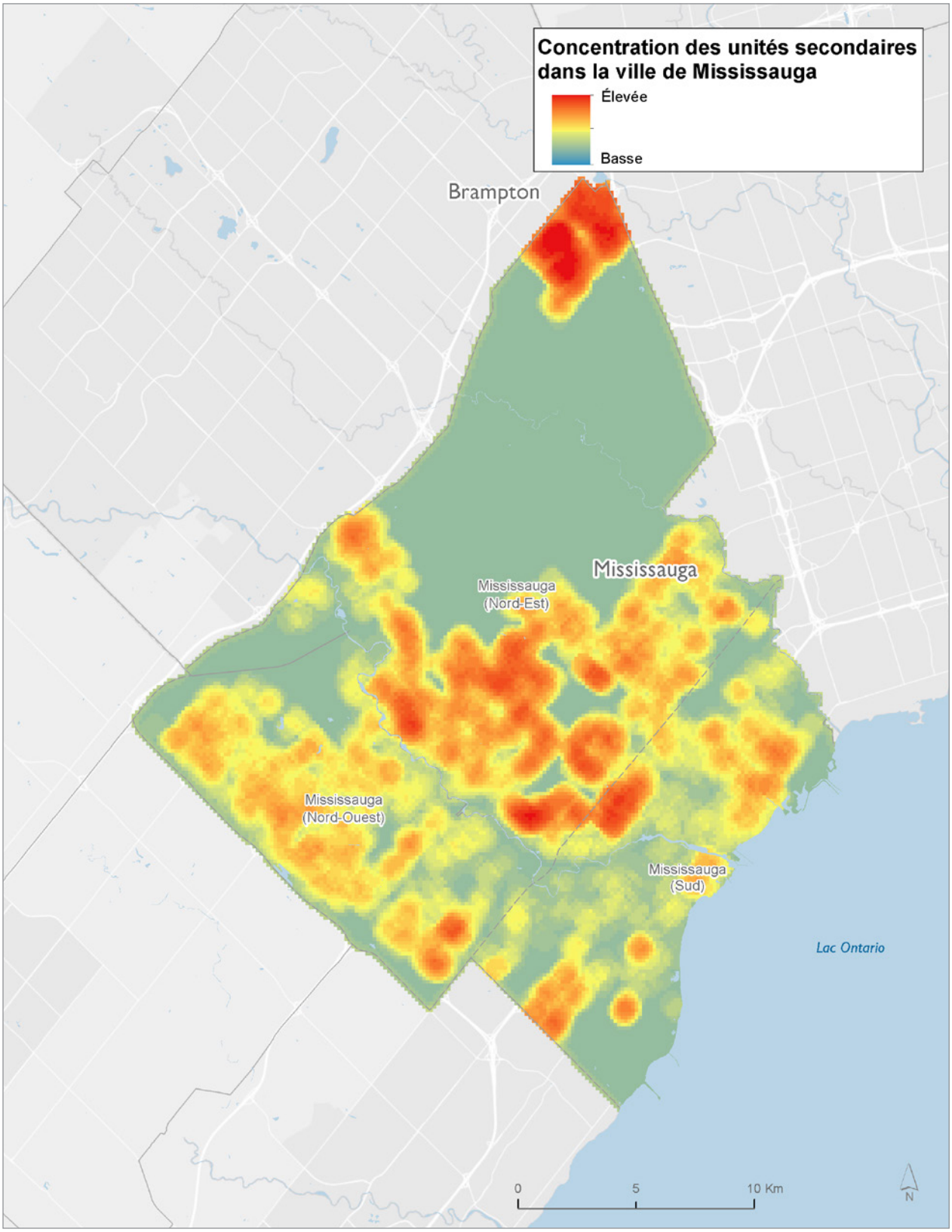
Retour à la table des matières

Ville d'Ottawa

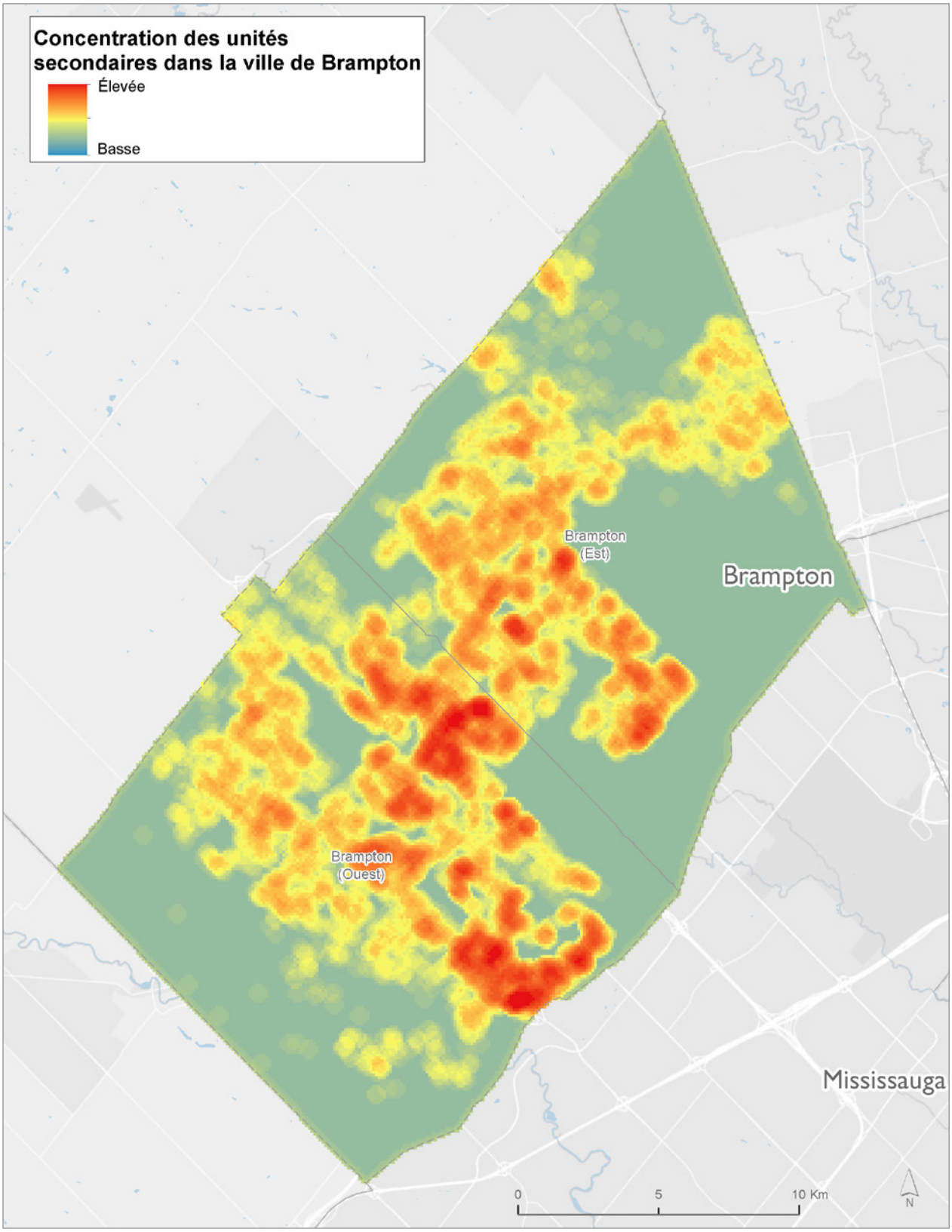


Retour à la table des matières

Ville de Mississauga

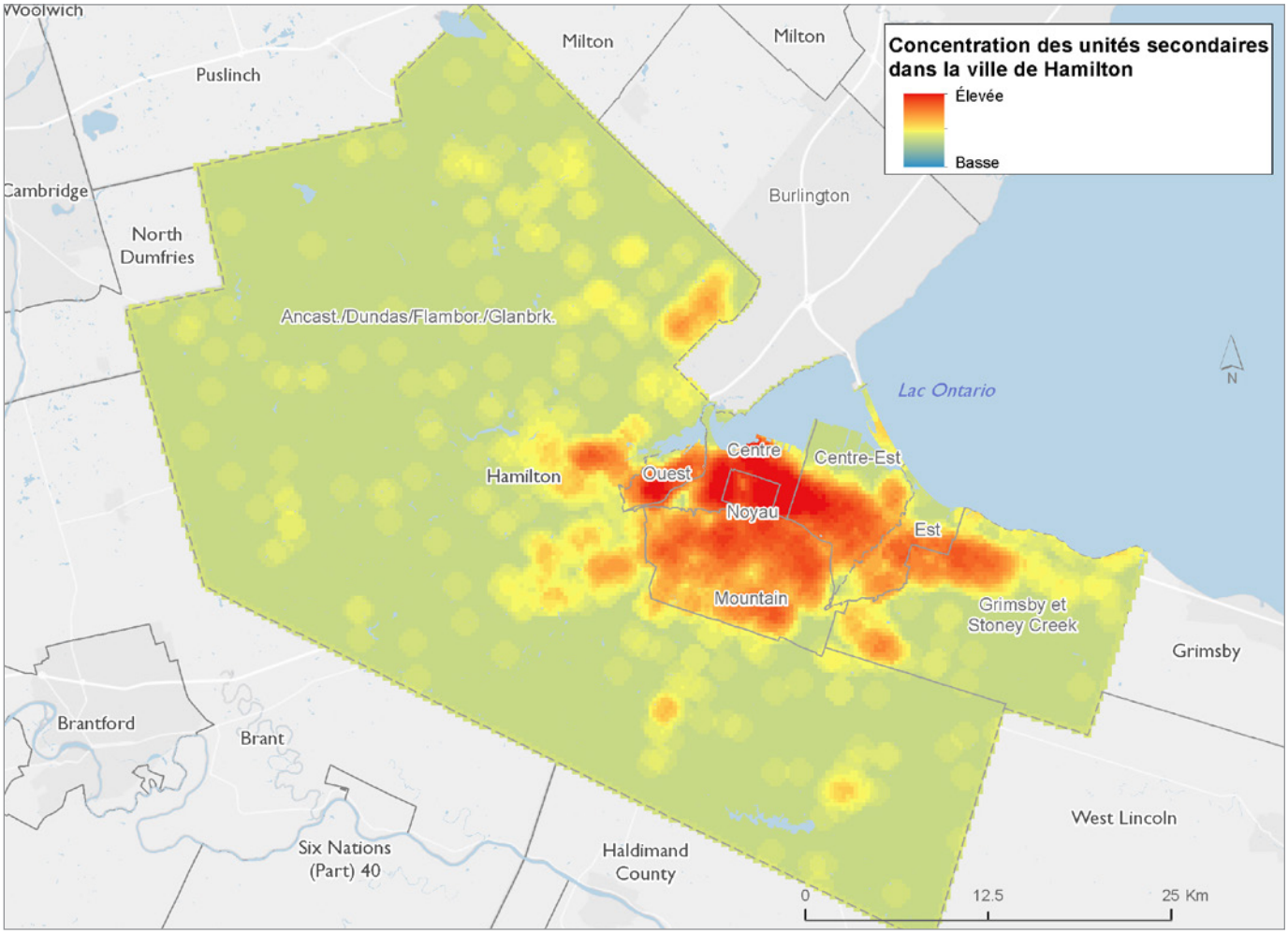


Ville de Brampton



Retour à la table des matières

Ville de Hamilton



Ressources supplémentaires

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'ABONNER

schl.ca/bulletinrecherche

Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

CONSULTER

schl.ca/marchedelhabitation

Annexe

Sources des données

SÉFM

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) crée et tient à jour une base de données complète qui contient des renseignements sur chacune des plus de cinq millions de propriétés de l'Ontario. Elle recueille et met à jour des données provenant de différentes sources sur les propriétés, notamment les documents relatifs aux titres fonciers, les permis de construire, les inspections sur place des propriétés, les communications sur place avec les propriétaires et l'examen des transactions de vente[14]. Un large éventail de parties prenantes du secteur de l'habitation, notamment les gouvernements, les agents immobiliers, les évaluateurs et les institutions financières, utilisent cette base de données à différentes fins. Celle-ci est surtout reconnue pour ses évaluations de propriétés, que les municipalités utilisent pour déterminer les taxes foncières annuelles. Notre analyse reposait sur un aperçu du parc de logements de l'Ontario qu'a obtenu la SÉFM à la fin de 2019, les données les plus récentes disponibles au début de notre recherche.

La base de données de la SÉFM contient des variables qui nous ont permis de mieux estimer le parc global de logements accessoires dans les municipalités les plus peuplées de l'Ontario. Les estimations antérieures ont principalement été effectuées à partir de plusieurs autres sources de données incomplètes. Les données du recensement sur le nombre d'appartements dans un duplex sont considérées comme une mesure approximative du nombre de logements accessoires. Toutefois, bien que certaines de ces habitations soient considérées comme un duplex en raison de l'ajout d'un logement accessoire, beaucoup d'autres ont été construites en tant que propriété à deux logements et n'ont pas été converties. Cela se traduit par une mesure imprécise du parc réel de logements accessoires, étant donné qu'aucune ventilation de ces deux sous-catégories n'est fournie. Comparativement à d'autres sources, les données de la SÉFM nous ont permis de séparer plus facilement les logements accessoires du type de logement initial dans lequel ils se trouvent.

Les logements accessoires peuvent être divisés en deux catégories : les appartements en sous-sol et les logements ajoutés au logement principal. Ceux-ci pouvaient être situés au-dessus du niveau du sol ou dans des bâtiments annexes. La capacité de séparer les appartements en sous-sol des autres logements accessoires nous a permis d'obtenir des renseignements supplémentaires sur les propriétés, notamment leur superficie habitable ou l'âge de la propriété dans laquelle ils se trouvent. Les données sur les propriétés de la SÉFM nous ont également permis de vérifier si certaines caractéristiques des propriétés avaient augmenté la probabilité qu'une habitation comporte un logement accessoire.

Nous avons décidé de recueillir des données sur 28 municipalités de l'Ontario : celles qui constituaient les plus grands centres de population dans une région métropolitaine de recensement (RMR) et toutes les autres municipalités qui figuraient parmi les 15 municipalités les plus peuplées de l'Ontario lors du Recensement de 2016. Ce critère a assuré la couverture de toutes les régions de la province.

Nous reconnaissons que les données de la SÉFM ne tiennent pas compte de tous les logements accessoires. Certains propriétaires ne révèlent pas l'existence de leur logement accessoire pour des motifs comme l'évitement de l'impôt foncier ou le non-respect des règlements municipaux. Notre analyse montre cependant que les données de la SÉFM couvrent une partie des logements accessoires non réglementaires. Nous avons repéré des logements accessoires à l'intérieur d'habitations sans espace de stationnement ou ayant simplement une place de stationnement sur la rue, même si les règlements municipaux n'y autorisent pas les logements accessoires. Des logements accessoires ont également été repérés à l'intérieur d'habitations où le logement en sous-sol ne respectait pas les restrictions de dimensions imposées par une municipalité.

[14] https://www.mpac.ca/sites/default/files/docs/pdf/french/ResidentialProperties.pdf

Méthodologie

Nombre estimatif de logements accessoires

La SÉFM indique le type de sous-sol fini d'une propriété, l'une de ces catégories étant les appartements en sous-sol. Toutes les propriétés comptant un à quatre logements qui ont un appartement en sous-sol ont été considérées comme ayant un logement accessoire. Nous avons exclu les propriétés comptant plus de quatre logements, y compris leurs logements accessoires, puisqu'elles ne seraient pas admissibles à l'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants de la SCHL.

Les logements accessoires peuvent également être situés au-dessus du sol, à l'intérieur de l'habitation principale ou dans un bâtiment annexe, comme les maisons sur ruelle ou au-dessus d'un garage indépendant. La SÉFM n'a pas d'identificateur pour ces types de logements accessoires. Afin d'en évaluer le nombre, nous avons isolé les propriétés comptant un à quatre logements qui n'avaient pas d'appartement en sous-sol, mais qui comportaient un plus grand nombre de logements en 2019 qu'au moment de leur construction. Les logements supplémentaires à l'intérieur de ces propriétés ont également été considérés comme des logements accessoires. Par exemple, nous avons présumé qu'une maison individuelle construite en 1970 qui comptait deux logements en 2019 avait un logement accessoire.

Le nombre estimatif de logements accessoires, en particulier les appartements en sous-sol, était prudent. Bien que nous ayons pu déterminer si une propriété comptait un appartement en sous-sol, nous n'avons pas toujours été en mesure de distinguer le nombre d'appartements en sous-sol du nombre total de logements dans la propriété. Par conséquent, toutes les propriétés comptant un appartement en sous-sol étaient réputées n'en avoir qu'un, alors qu'en réalité, certaines d'entre elles en ont peut-être deux ou plus.

Pourcentage estimé de propriétés comptant un à quatre logements et ayant un logement accessoire

Nous avons divisé le nombre de propriétés comptant un à quatre logements et ayant un logement accessoire par le nombre total de propriétés comptant un à quatre logements. Encore une fois, nous avons exclu les propriétés comptant plus de quatre logements, y compris leurs logements accessoires, puisqu'elles ne seraient pas admissibles à l'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants de la SCHL.

Régression logistique

La base de données de la SÉFM contenait également de nombreuses caractéristiques pour chaque adresse. Nous avons vérifié si certaines de ces caractéristiques avaient une incidence sur la probabilité qu'une habitation ait un logement accessoire, en utilisant une approche économétrique appelée régression logistique. Le lien ci-dessous donne accès à la liste complète de tous les champs de données à notre disposition.

https://mpac.ca/sites/default/files/docs/pdf/mpdf/EAIFileSpecificationsALL.pdf (en anglais seulement).

La variable dépendante dans l'analyse de régression était une variable nominale indiquant si une propriété avait un logement accessoire. (0 = non, 1 = oui)

Une variable nominale a été ajoutée pour chaque municipalité afin de tenir compte des effets fixes à l'échelle locale.

Voici les définitions des variables explicatives qui se sont révélées significatives sur le plan statistique au seuil de 5 % (valeur p <0,05). Selon leur coefficient, ces variables ont accru ou diminué les probabilités qu'une habitation ait un logement accessoire.

Superficie habitable totale

La superficie habitable totale au-dessus du niveau du sol, donc en excluant le sous-sol, est indiquée en pieds carrés.

Nombre d'étages entiers

Les étages entiers désignent le nombre d'étages au-dessus du niveau du sol, donc en excluant le sous-sol. Un étage supérieur entier suppose un mur extérieur d'une hauteur de 1,67 m (5 pi 6 po) ou plus. La variable nominale pour un étage était significative sur le plan statistique et montrait une corrélation positive en présence d'un logement accessoire. Cela indique que les maisons de plain-pied étaient plus susceptibles d'avoir un logement accessoire.

Nombre de chambres

Le nombre total de chambres que compte l'habitation.

Décennie de construction

Cette variable est dérivée de la variable de l'année de construction de la SÉFM, divisée en tranches de dix ans.

Type de voie d'accès

Le type de voie d'accès d'une propriété. Les catégories sont les suivantes : voie d'accès séparée ou privée, voie d'accès commune ou partagée, allée arrière, aucun stationnement autorisé, permis de stationnement et stationnement sur la rue.

Type de bâtiment initial

Cette variable est dérivée de la variable des codes des structures principales de la SÉFM. Les catégories sont les suivantes : maisons individuelles, jumelés, maisons en rangée, maisons siamoises, duplex, triplex et quadruplex.

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à **schl.ca** ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook, Instagram et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274.**

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2021, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

68867 20210415-004A

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Les logements accessoires sont plus courants dans la ville de Toronto

Municipalité	Pourcentage estimé de propriétés avec entrée privée ayant un logement accessoire (2019)
Toronto	15,4 %
Brampton	9,6 %
Guelph	9,2 %
Greater Sudbury	8,9 %
Thunder Bay	8,4 %
Oshawa	7,7 %
Mississauga	7,4 %
Barrie	7,2 %
Ajax	6,4 %
Peterborough	5,8 %
Kingston	5,7 %
Kitchener	4,6 %
Cambridge	4,4 %
Markham	4,3 %
Richmond Hill	4,2 %
London	3,7 %
Whitby	3,7 %
Belleville	3,6 %
St. Catharines	3,6 %
Windsor	3,6 %
Vaughan	3,4 %
Ottawa	3,3 %
Waterloo	3,1 %
Hamilton	3,1 %
Brantford	3,0 %
Oakville	2,1 %
Milton	2,0 %
Burlington	1,7 %

Source : MPAC et SCHL (calculs)

Figure 2 : Un faible pourcentage de locataires occupaient un logement locatif traditionnel à Ajax, à Barrie et à Brampton

Municipalité	Locataires occupant un logement locatif traditionnel (%), certaines municipalités (2016)	Pourcentage médian (ensemble des 28 municipalités)
Ajax	46,0 %	68,5 %
Barrie	49,0 %	
Brampton	53,7 %	
Ottawa	81,6 %	
Burlington	83,3 %	
London	88,4 %	

Sources : Statistique Canada et SCHL (calculs)

Figure 3 : Les municipalités comptant principalement des maisons de plain-pied affichent généralement une plus grande proportion de logements accessoires

Municipalité	Maisons de plain-pied avec entrée privée (%), certaines municipalités (2019)	Pourcentage médian (ensemble des 28 municipalités)
Windsor	80,0 %	39,5 %
Thunder Bay	77,4 %	
Grand Sudbury	76,7 %	
Richmond Hill	10,2 %	
Vaughan	6,3 %	
Markham	5,5 %	

Sources : MPAC et SCHL (calculs)

Figure 4 : Surreprésentation des logements accessoires dans les habitations construites avant 1970

Période	Répartition des toutes les propriétés avec entrée privée	Répartition des propriétés avec entrée privée ayant un logement accessoire
Avant 1920	7,2 %	18,9 %
1920-1929	3,9 %	5,9 %
1930-1939	1,7 %	2,2 %
1940-1949	4,2 %	4,7 %
1950-1959	11,6 %	18,9 %
1960-1969	9,5 %	11,2 %
1970-1979	11,0 %	10,1 %
1980-1989	13,3 %	11,2 %
1990-1999	10,6 %	6,3 %
2000-2009	17,4 %	8,0 %
2010-2019	9,5 %	2,5 %

Sources : MPAC et SCHL (calculs)

Figure 5 : Les municipalités comptant des habitations récentes affichent généralement une proportion plus faible de logements accessoires

Municipalité	Propriétés avec entrée privée construites de 2010 à 2019 (%), certaines municipalités	Pourcentage médian (ensemble des 28 municipalités)
Milton	32,6 %	8,6 %
Vaughan	15,4 %	
Oakville	14,3 %	
Toronto	3,6 %	
Thunder Bay	3,5 %	
Mississauga	2,8 %	

Sources : MPAC et SCHL (calculs)