

Un chez nous entre nous

Logements secondaires



*Guide d'information à l'intention
des propriétaires
juin 2006*

ottawa.ca
Services
municipaux **3-1-1**
ATS 613-580-2401

Photos : Homespace Developments, Ottawa



Les propriétaires —récents et anciens— sont aujourd’hui confrontés à des défis similaires.

Pour certains, le défi consiste à trouver un espace séparé pour des membres de leur famille par suite de changements à leur situation personnelle. Il peut s’agir d’ajouter des chambres ou de faire d’autres rénovations pour

la gardienne de leurs enfants, un étudiant d’université, un parent âgé ou même un enfant dans la vingtaine ou la trentaine de retour au foyer. Pour d’autres, cela peut être la location d’un espace pour obtenir des revenus supplémentaires et ainsi faire face à des obligations financières.

Grâce aux récentes modifications de zonage, les propriétaires sont davantage en mesure de concilier les deux possibilités. Ils peuvent désormais créer des lieux de vie séparés pour des membres de leur famille ou devenir propriétaires bailleurs et louer à des locataires pour obtenir des revenus supplémentaires.

Les propriétaires les appellent le plus souvent appartements accessoires ou logements supplémentaires. La Ville leur donne plutôt le nom de « logements secondaires ». Depuis septembre 2005, les logements secondaires sont autorisés dans tous les secteurs de la ville—à l’exception de l’ancien village de Rockcliffe Park.

En ce qui concerne les propriétaires ayant déjà des logements, les modifications de zonage leur conféreront, à eux et à leurs locataires, une tranquillité d’esprit lorsque ces logements satisferont aux exigences de zonage et des codes du bâtiment et des incendies.

La présente brochure donne à tous les propriétaires un bref aperçu des éléments à prendre en compte avant d’aménager une « habitation au sein d’une habitation ». Elle décrit ce que les propriétaires doivent faire pour s’assurer que leur logement est conforme aux nouvelles exigences de zonage s’il a été construit avant septembre 2005.

On peut obtenir plus d’information en composant le 3-1-1 ou en s’adressant à un agent d’information en aménagement, dans l’un des centres du service à la clientèle de la ville.

Qu'est-ce qu'un logement secondaire?

Un logement secondaire est un appartement unifamilial clos et autonome, disposant d'une cuisine et d'une salle de bain. Il s'agit souvent d'appartements en sous-sol mais ils peuvent se trouver à tous les étages d'une maison.

Ces logements peuvent être aménagés dans :

- Une maison unifamiliale
- Une habitation jumelée, ou
- Un duplex (logements superposés)

Un garage attenant peut également être transformé en logement secondaire à condition qu'une place de stationnement puisse être aménagée ailleurs sur la propriété, conformément aux exigences de zonage de la Ville. Un garage isolé, en revanche, ne peut pas être transformé.

Y a-t-il des exceptions?

Oui, deux exceptions s'appliquent :

1. Les logements secondaires sont interdits dans l'ancien village de Rockcliffe Park.
2. Les logements secondaires aménagés dans l'une des anciennes municipalités suivantes :
 - Cumberland
 - Gloucester
 - Nepean – secteur urbain
 - Osgoode
 - Goulbourn
 - West Carleton

Les logements secondaires étaient autorisés dans ces anciennes municipalités avant que la Ville ne modifie les exigences de zonage en septembre 2005 et sont exemptés des nouvelles exigences de zonage, à condition de satisfaire aux exigences de leur municipalité d'origine.

Si votre logement est construit dans l'une de ces municipalités, vous avez tout intérêt à vous assurer qu'il est conforme aux nouvelles exigences de zonage et des codes du bâtiment et des incendies—tant pour des raisons de sécurité que pour la revente de votre propriété.

Le saviez-vous?

Depuis septembre 2005, les logements secondaires, également appelés appartements accessoires ou logements supplémentaires, sont autorisés dans tous les secteurs de la ville, à l'exception de l'ancien village de Rockcliffe Park.

Évaluer les avantages

Financiers – La construction et la mise en location d'un logement secondaire dans votre résidence permettent l'entrée de recettes pouvant aider à faire face aux versements hypothécaires mensuels.

Souplesse – Il existe de nombreuses façons d'utiliser l'espace occupé par un logement secondaire. Pour certains propriétaires, ces logements peuvent permettre aux familles agrandies d'habiter sous un même toit tout en assurant à chacun intimité et autonomie. Pour d'autres, les revenus supplémentaires peuvent permettre à des propriétaires âgés de conserver leur résidence et de garder des liens avec la collectivité. Pour d'autres encore, ces logements permettent l'hébergement de prestataires de soins.

Tranquillité d'esprit – Les nouveaux règlements sur la construction de logements secondaires confèrent aux propriétaires et aux locataires un lieu de vie sûr et sécurisé, conforme aux exigences des codes du bâtiment et des incendies.



Règles à se rappeler avant de construire

- ✓ Un logement secondaire ne peut excéder 40 pour cent de la surface de plancher brute de l'habitation principale. Les logements en sous-sol font exception et ne font l'objet d'aucune surface maximale.
- ✓ Seul un sous-sol aménagé peut être pris en compte dans le calcul de la surface de plancher brute de l'habitation principale.
- ✓ Un seul logement secondaire peut être aménagé dans une maison unifamiliale, un par partie d'une maison jumelée et un seul également pour l'ensemble d'un duplex.
- ✓ Le nouveau logement doit être aménagé sur le même terrain que l'habitation principale, doit partager sa cour et son aire de stationnement, et doit pas modifier le caractère paysager de la voie sur laquelle il est situé.
- ✓ Le nouveau logement doit disposer d'un accès autonome au rez-de-chaussée de l'habitation principale (sauf si les codes du bâtiment ou des incendies autorisent d'autres possibilités). Toutefois, cet accès autonome ne peut pas être aménagé sur un mur extérieur faisant face à la cour avant. Néanmoins, un vestibule ou un hall d'entrée partagé et ayant une entrée commune donnant sur le mur extérieur faisant face à la cour avant sont autorisés.
- ✓ Il n'est pas obligatoire d'aménager une place de stationnement supplémentaire pour le nouveau logement. Si vous choisissez d'ajouter une place de stationnement, vous devez l'aménager conformément aux nouvelles exigences de zonage.

Il suffit de se rappeler quelques-unes des règles avant de planifier l'aménagement de votre logement. Avant de commencer, nous vous invitons à vous entretenir avec un agent d'information en aménagement pour vous assurer de tenir compte des nouvelles exigences de zonage.



Construire en pensant à la sécurité

Si vous êtes déjà propriétaire et souhaitez construire un logement secondaire, sachez qu'il peut être nécessaire d'apporter certaines modifications : construction ou suppression d'un mur ou d'une cloison, relocalisation des escaliers, installation de fenêtres, aménagement d'un accès au sous-sol ou ajout d'équipements sanitaires.

Quelles que soient les modifications à apporter, le nouveau logement doit être conforme à toutes les exigences de zonage et des codes du bâtiment et des incendies. Des permis de construire et de plomberie sont souvent nécessaires.

Si un logement secondaire est aménagé lors de la construction d'une maison unifamiliale, d'une habitation jumelée ou d'un duplex, le processus de demande de permis de construire englobera l'intégralité de l'aménagement.

Autres éléments à prendre en compte...

Assurance – Avisez votre compagnie ou votre agent d'assurance aussitôt que possible de votre projet d'aménagement d'un logement secondaire. Il peut être nécessaire de modifier votre police afin de tenir compte des changements de responsabilité et de la nouvelle valeur de votre résidence une fois les travaux exécutés.

Impôt foncier – L'aménagement d'un logement secondaire risque de faire augmenter la valeur de votre résidence. Toutefois, la hausse d'impôt foncier devrait être relativement faible, à moins d'une hausse substantielle de la valeur du marché.

Impôt sur le revenu – En vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, tout loyer perçu doit être déclaré comme revenu supplémentaire. Les dépenses raisonnables encourues pour l'exploitation du logement secondaire peuvent être déduites de ce revenu.



PRÊT À VOUS LANCER?

Demandez un permis de construire

Pour construire un logement secondaire qui soit conforme aux exigences de zonage et des codes du bâtiment et des incendies de la Ville, vous devez faire une demande de permis de construire selon les étapes suivantes :

Étape 1

Demandez à un agent d'information en aménagement de vérifier le zonage de votre propriété et de vous confirmer que l'aménagement d'un logement secondaire est autorisé.

Étape 2

Préparez les plans de votre logement. Vous pouvez les dessiner vous-même ou retenir les services d'un architecte, d'un projeteur ou d'un dessinateur certifié. La Ville n'offre pas de services de dessin de plans.

Les plans doivent illustrer clairement le projet, notamment les dimensions des pièces du logement, l'emplacement des fenêtres (type et dimensions), des escaliers, des éléments porteurs, du système de chauffage, des équipements sanitaires, des prises de courant, etc.

Vous pouvez obtenir un formulaire de demande de permis de construire sur le site Web de la Ville ou dans un centre du service à la clientèle.

Le personnel de la Direction des services du bâtiment procédera à un examen de vos plans avant de les approuver et de vous délivrer un permis de construire.

Si vous avez des questions concernant le Code de bâtiment de l'Ontario, composez le 3-1-1 et demandez à parler à un examinateur de plan.

Vous pouvez obtenir plus d'information sur le processus de demande de permis de construire à la section sur le Code du bâtiment du site Web de la Ville.

Droits de permis de construire

La Ville perçoit des droits pour la délivrance de permis de construire. Toutefois, aucune redevance d'aménagement n'est ajoutée à ces droits lors de la construction d'un logement secondaire dans une résidence existante, ce qui constitue une économie importante pour les propriétaires.

Aide financière

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'organisme national canadien consacré au logement, propose aux personnes âgées à faible revenu et aux adultes ayant un handicap de l'aide financière pour la création de logements secondaires, par le biais de son Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL). Vous pourriez être admissible à un prêt-subvention intégral atteignant 24 000 \$ si vous répondez aux deux critères suivants :

1. Vous créez un logement secondaire pour une personne âgée à faible revenu ou un adulte ayant un handicap.
2. Vous acceptez de signer une entente exécutoire et consentez ainsi à percevoir un loyer préétabli pour la durée de l'entente.

Pour obtenir plus d'information sur le PAREL, communiquez avec le bureau ontarien de la SCHL au 1-800-704-6488 ou consultez le site Web de la SCHL à l'adresse www.cmhc.ca/ontario.



Photo : Homespace Developments, Ottawa

Votre logement actuel est-il conforme?

Si vous avez construit un logement secondaire avant que ne soient modifiées les exigences de zonage, vous avez tout intérêt à vérifier auprès d'un agent d'information en aménagement si votre logement est conforme aux exigences actuelles de zonage et des codes du bâtiment et des incendies.

Bien que cette démarche puisse impliquer d'apporter des modifications au logement ou à la propriété, elle vous apportera, à vous et à vos locataires, une tranquillité d'esprit car vous saurez que le logement satisfait à toutes les exigences de la Ville.

Le fait d'avoir un logement non conforme dans votre résidence peut constituer un risque de sécurité et/ou de responsabilité et peut entraîner des difficultés au moment de la revente de votre habitation.

Composez le 3-1-1 et demandez à parler à un agent d'information en aménagement. Il pourra vous dire comment rendre votre logement actuel aussi sûr que possible.

Pour en savoir plus

Consultez le site Web de la Ville, à l'adresse ottawa.ca

- Recherchez « Logements secondaires » pour connaître les nouvelles exigences en matière de zonage et obtenir d'autres renseignements importants.
- Recherchez « Code du bâtiment » et « Inspection incendie » pour en savoir davantage sur le Code et ses exigences.

Composez le 3-1-1 ou passez à l'un des centres du service à la clientèle et demandez à parler à un agent d'information en aménagement ou à un examinateur de plan.



Photo : Homespace Developments, Ottawa

Un logement conforme et sûr améliorera vos relations avec vos locataires, vos voisins et la Ville, tout en réduisant les difficultés de revente.