



Présentation par :
Charlotte Montfils-Ratelle, urbaniste
Florence Clermont, urbaniste
Arpent

Congrès annuel de l'AARQ
19 avril 2023

Les unités d'habitation accessoires (UHA) en contexte régional



- 1. Définitions et mise en contexte**
- 2. Pertinence des UHA en contextes variés**
- 3. Cadre de planification et d'intervention**
- 4. Discussion**

Arpent

Recherche et
développement



Accompagnement :
le cas de
Sainte-Catherine

Contexte

- De plus en plus de demandes
- Un cadre réglementaire mésadapté et restrictif
- 9/10 demandes ont été abandonnées

Objectifs

- Répondre aux besoins et aspirations de la population
- Faciliter le processus de demande pour les citoyen.ne.s
- Alléger la charge des employé.e.s municipaux



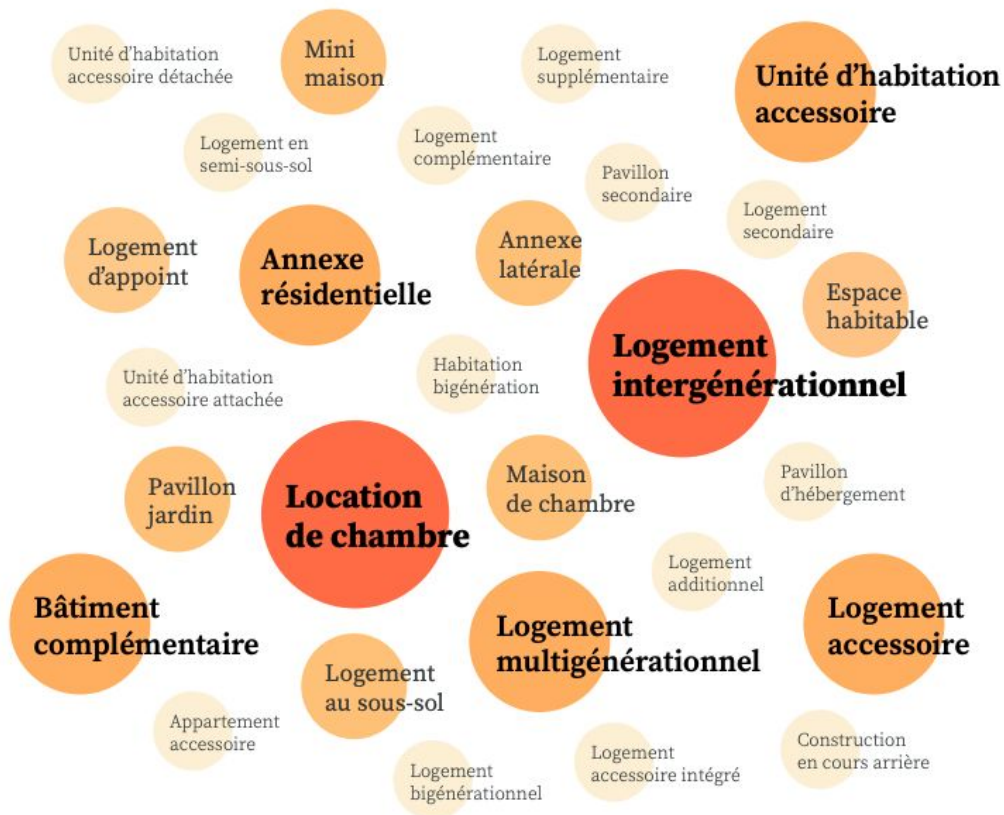
Ville de Sainte-Catherine | Nouvelle approche
d'encadrement des UHA (2020)

A

Définitions et mise en contexte



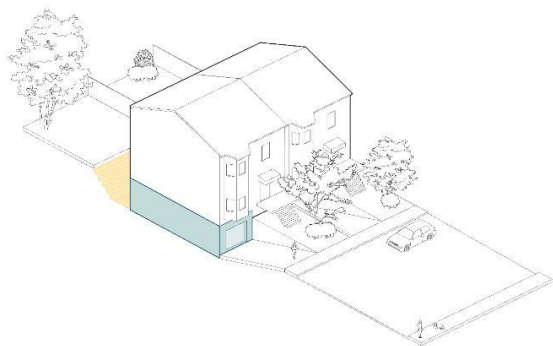
Éparpillement sémantique



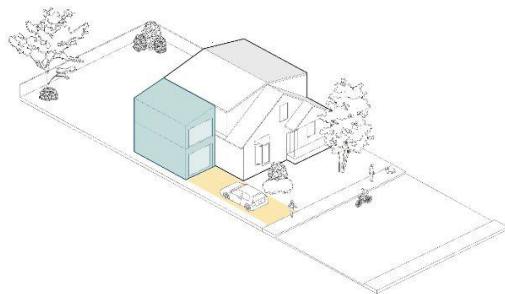
Définition

Traduction libre de *Accessory Dwelling Unit* (ADU), « unité d'habitation accessoire » (UHA) est un terme parapluie qui désigne un logement secondaire aménagé sur un lot occupé par une résidence principale. Il existe plusieurs formes d'UHA, regroupées en trois catégories permettant de mieux les distinguer.

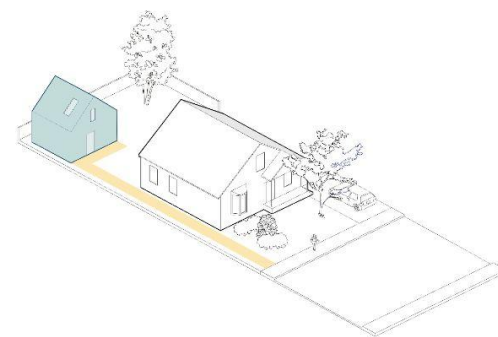
Trois types d'UHA



Logement accessoire



UHA attachée



UHA détachée

- Spéculatives et soumises aux aléas du marché
- Généralement moins chères que le marché, notamment en raison de leur taille, de leur aspect atypique et de «l'abordabilité volontaire»
- Les études démontrent qu'environ le tiers des UHA sont louées à un.e membre de la famille et que 10 à 20% sont louées gratuitement
- Entraide et arrangements intergénérationnels
- Partage de biens et services

Évolution des UHA
en Amérique du
Nord

Coach house
Maison de fond de cour



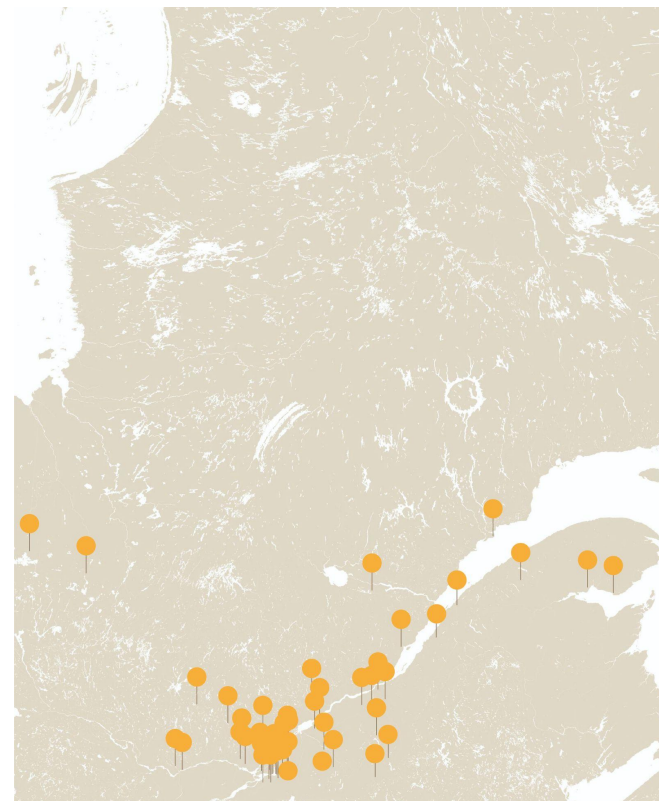
Trente glorieuses
Zonage unifamilial
Déclin des UHA

Regain d'intérêt à partir
des années 1990



État des lieux des
UHA au Québec
(2021)

- **111 municipalités** répondantes
 - **80%** des municipalités sondées jugent souhaitable de permettre l'aménagement des UHA sur leur territoire.
 - **31%** ont effectué des modifications réglementaires dans les 5 dernières années.
 - **45%** souhaitent le faire dans les 5 prochaines années.
- *RDV sur larpent.ca pour consulter l'État des lieux*



État des lieux : Carte de localisation des municipalités participantes

A

Pertinence des UHA en contextes variés

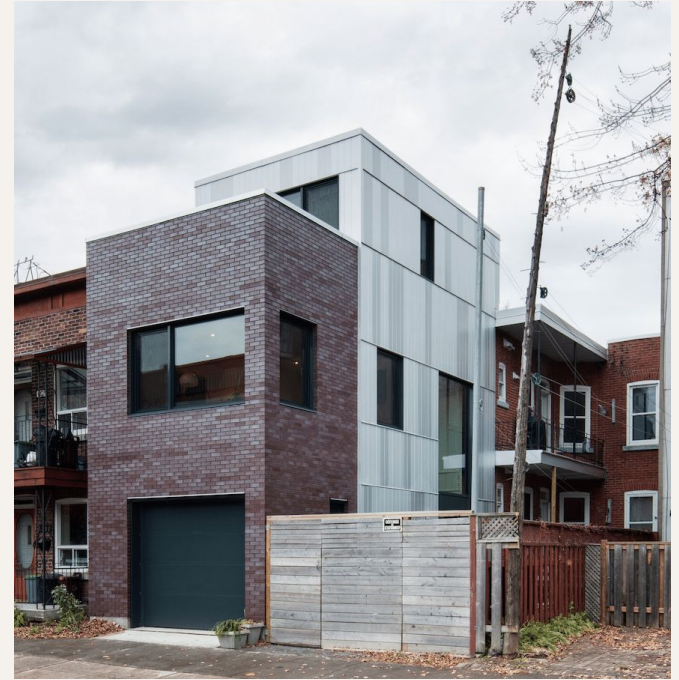


Contexte de crises
multiples

- Érosion de l'abordabilité
- Pénurie de logements
- Pénurie de main-d'oeuvre
- Augmentation des coûts de construction
- Augmentation des taux hypothécaires
- Contexte inflationniste
- Crise climatique
- Étalement urbain
- ... et ainsi de suite!

Discours dominant:
l'intergénérationnel
et l'accès à la
propriété des jeunes

- Encourager le maintien à domicile des personnes âgées
- Favoriser les arrangements intergénérationnels et entre ménages
- Permettre l'accès à la propriété aux jeunes ménages



Cour Saint-André, Montréal. Conversion d'un vieux hangar permettant d'ériger une maison d'arrière cour autonome liée au duplex existant.

Microclimat, 2019

Les UHA face à la diversification des besoins en logement

- Diversifier le stock de logements pour répondre aux changements démographiques (vieillessement de la population, diminution de la taille des ménages)
- Répondre aux besoins spécifiques des territoires (ex. ville étudiante)

Pénurie de logements étudiants : l'appel de l'UQO a été entendu

L'Université du Québec en Outaouais (UQO) est ravie de voir que son appel à la population pour trouver du logement étudiant a été entendu.



Plusieurs propriétaires de logements en Outaouais et dans les Laurentides ont répondu à la demande d'aide lancée par l'UQO, le 29 août dernier.

Les Services aux étudiants (SAE) de l'Université ont reçu plus d'une centaine d'offres de logement hors campus, qu'il s'agisse de maisons, d'appartements ou de chambres à louer.

UQO, 2022

Les UHA face à la
diversification des
besoins en logement

ICI Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine

À la une En continu Arts Sports Vidéojournal

ACCUEIL | ÉCONOMIE | EMPLOI

**Des roulettes pour accueillir les
travailleurs saisonniers aux Îles-de-la-
Madeleine**



Radio Canada, 2022

Des infirmières logées dans des unités modulaires en raison de la pénurie de logements

Le réseau peine à loger des renforts venus d'ailleurs au Québec ou de l'étranger

f PARTAGEZ SUR FACEBOOK t PARTAGEZ SUR TWITTER ✉ AUTRES



Journal de Québec, 2023

Les UHA face à la diversification des besoins en logement

José Abraham Torres a passé toute sa vie à Sainte-Catherine [...]. Lorsqu'il a appris que la municipalité [...] autorisait désormais les UHA dans la cour d'une propriété déjà existante, l'entrepreneur a saisi la balle au bond. Son idée ? Construire une minimaison sur le terrain de sa mère, situé à un jet de pierre du sien.

[...] L'entrepreneur envisage désormais de s'en servir pour de futurs employés de son entreprise.

Une minimaison pour attirer la main-d'oeuvre

Noémie Rochefort
Collaboration spéciale, unpointcinq.ca
25 mars 2023



Photo: Arpent. Un projet d'unités d'habitation accessoire (UHA) dans la ville de Sainte-Catherine, en Montérégie

Ce texte fait partie du cahier spécial [Immobilier](#)

La construction d'unités d'habitation accessoires dans les arrière-cours est désormais autorisée par quelques villes au Québec pour freiner l'étalement urbain. À Sainte-Catherine, un entrepreneur y voit une solution pour loger ses employés.

Le Devoir, 2023

Les UHA en région
métropolitaine :
l'argument de la
densification douce

- Généralement présentées
comme une solution de
densification douce
contribuant à la
consolidation des quartiers
et à l'optimisation des
infrastructures publiques.
- Contribuent à l'évolution
graduelle et consciencieuse
des quartiers moins
denses, en phase avec les
besoins changeants des
populations.



Maison Saint-Laurent, Saint-Lambert. Densification douce
d'un lot. *La Shed architecture*, 2017

Les UHA en contexte régional :
consolidation des
coeur de
collectivités

- Maintenir les populations près des services
- Augmenter la densité de population dans les centralités pour favoriser le maintien des commerces et des services
- Optimiser les infrastructures et les équipements publics
- Permettre aux jeunes et aux aîné.e.s de rester dans leur village
- Bref, pour la consolidation des cœurs de collectivités



UHAA, noyau villageois de Saint-Denis-sur-Richelieu
Google Street View

Les UHA en contexte régional : à l'extérieur des périmètres d'urbanisation

- Freiner l'exode rural
- Soutenir la relève agricole
- Favoriser la solidarité intergénérationnelle et entre producteurs
- S'adapter à l'évolution des pratiques agricoles

→ *Un changement de perspective nécessaire*



Ferme 59

A

Cadre de planification et d'intervention



Municipalités locales

Pouvoirs spécifiques :

- Aménagement du territoire
 - Planification
 - Réglementation (normative, discrétionnaire)
 - Maîtrise financière et foncière

Le zonage est le véhicule réglementaire privilégié pour encadrer les UHA (60% des municipalités). (État des lieux, 2021)

Tendances chez les municipalités locales

- Intérêt grandissant à se doter d'une politique d'habitation
- Recherche active de solutions de consolidation du territoire
- Considération de plus en plus importante pour l'abordabilité pérenne du logement
- Volonté de raffinement des approches de consultation citoyenne pour la densification

Cadre de
planification et
d'intervention



Ville de Rimouski, 2023




La Voix de l'Est, 2022

MRC

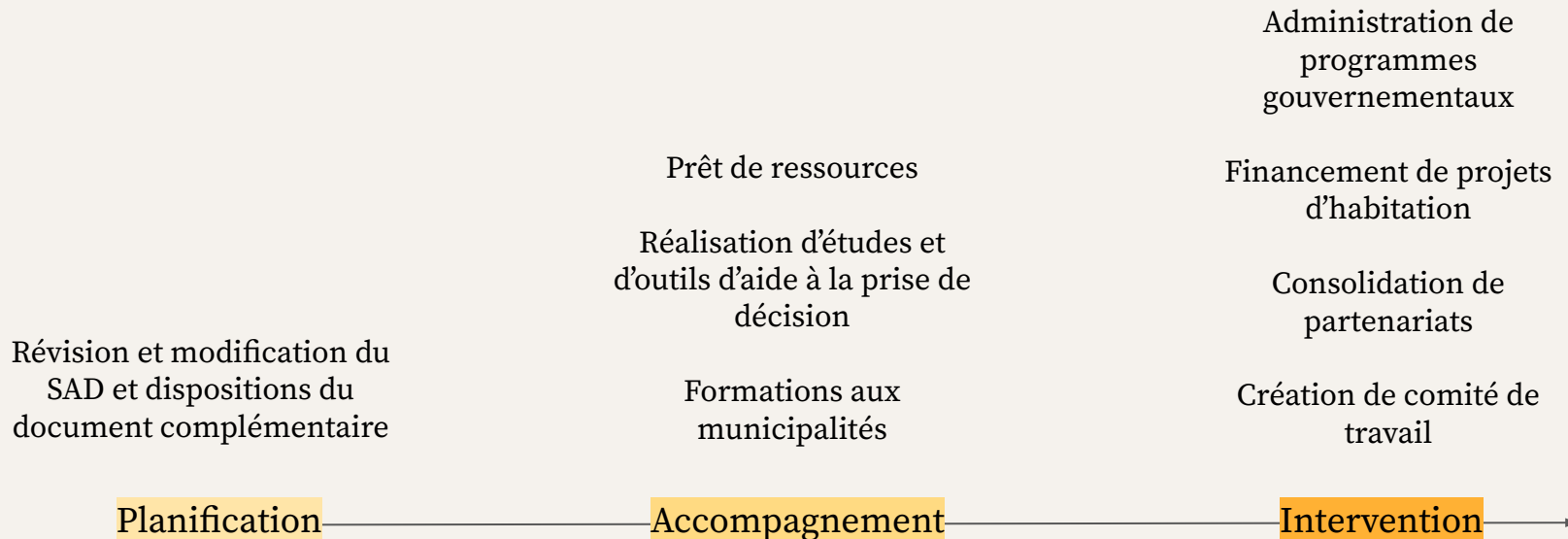
Pouvoirs spécifiques :

- Aménagement du territoire
 - Planification
 - Demande à portée collective (LPTAA)
 - Constitution d'un office régional d'habitation (déclaration comp.)
 - Fonds de développement du logement social (sans déclaration comp.)
 - Pouvoir d'aide au logement locatif (déclaration comp.)

PL 49, nov. 2021



Quelles approches stratégiques en habitation pour les MRC?



Du mouvement en habitation à l'échelle régionale

- Augmentation de la sollicitation en provenance des municipalités locales
- Initiatives mises de l'avant par des instances politiques régionales (tables et conseils de préfets et élus)
- Urgence de construire motivée par le maintien du dynamisme économique
- «Quête existentielle» sur les rôles du palier régional en matière d'habitation

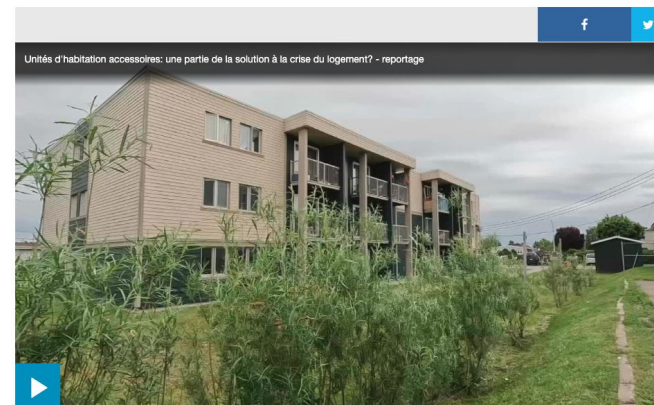
Cadre de
planification et
d'intervention



MRC de Brome-Missisquoi 2023

Unités d'habitation accessoires: une partie de la solution à la crise du logement?

Katia Lafamme | TVA Nouvelles | Publié le 12 octobre 2022 à 17:39



Rimouski pourrait suivre l'exemple de Victoriaville et envisager la construction d'unités d'habitation accessoires (UHA) pour pallier la crise du logement.

TVA Nouvelles, 2022

Concrètement sur le plan des UHA...

- Orienter les municipalités locales dans la planification territoriale (ex. pour une aire urbaine donnée, émettre des recommandations précises en matière d'encadrement des UHA)
- Développer des connaissances (étude sur les besoins en logement à l'échelle régionale)
- Sensibiliser et informer les municipalités locales

Gouvernement provincial

Principaux cadres :

- Orientations gouvernementales (OGAT)
- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Loi sur les compétences municipales (LCM)
- Loi sur la qualité de l'environnement (LQE)

Gouvernement provincial

Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, R.22) :

Le regroupement de deux résidences isolées n'est permis «seulement lorsque les conditions des sites et des terrains naturels imposent la mise en place d'un système de traitement tertiaire avec déphosphatation ou d'un système du traitement tertiaire avec déphosphatation et désinfection.» (art. 3.01)

Gouvernement provincial

Nouveautés : projet de loi 16 (LAU)

- Contenu obligatoire du schéma :
«6° décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre»
- Contenu obligatoire du plan d'urbanisme :
«5° décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre»

Gouvernement provincial

Nouveautés : projet de loi 16 (LAU)

- Exemption à un règlement susceptible d'approbation référendaire pour une disposition qui dans une zone où un usage résidentiel est permis «1° vise à permettre l'aménagement ou l'occupation de logements accessoires»

Gouvernement provincial

Nouveautés : projet de loi 16 (LCM)

- Crédit de taxe offert conformément à un programme poursuivant les objectifs* du plan d'urbanisme à tout propriétaire d'une habitation unifamiliale qui possède les caractéristiques suivantes :
 - 1° elle comporte un logement accessoire
 - 2° l'un des logements est occupé [...] par une personne proche aidante de l'occupant de l'autre logement OU soit par une personne qui a, ou a eu, un lien de parenté [...]

**Le PL 16 prévoit que le contenu obligatoire du PU intègre des objectifs et des cibles.*

A

Conclusion et discussion



Le contexte de crise a conduit les MRC, particulièrement celles où la pression est la plus forte, à réévaluer leur positionnement en habitation.

- 1. Comment votre MRC a-t-elle adapté son approche stratégique?**
- 2. Comment percevez-vous l'évolution de cette approche?**
- 3. Quels sont les bénéfices potentiels des UHA sur votre territoire?**