

# Les unités d'habitation accessoires

## Guide sur les grands principes et bonnes pratiques

Septembre 2018

Rédigé par

**Arpent**

Avec le soutien financier de



**Document réalisé par l'Arpent, septembre 2018**

Rédaction | Guillaume Lessard

Recherche | Samia Kitous et Guillaume Lessard

Cartographie, modélisation et mise en page | Samuel Descôteaux Fréchette et Jérémy Gelb

Révision | Samuel Descôteaux Fréchette et Charlotte Montfils-Ratelle

Remerciement spécial à Alain Miguelez, urbaniste à la Ville d'Ottawa, pour sa participation à l'élaboration de ce guide.

*Ce projet a été financé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le contenu et la qualité éditoriale du présent rapport, et les points de vue qui y sont exprimés, sont exclusivement des auteurs. La SCHL se dégage de toute responsabilité, de quelque nature que ce soit, relativement à l'utilisation que font les lecteurs de l'information, du matériel et des techniques qui y sont décrites.*

*Cette recherche a reçu le soutien de Mitacs dans le cadre du programme Mitacs Accélération.*

# Table des matières

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Introduction</b>  | <b>p.4</b>  |
| <b>Historique</b>  | <b>p.5</b>  |
| <b>Bénéfices</b>   | <b>p.6</b>  |
| <b>Quelques grands principes</b>                             | <b>p.7</b>  |
| <b>Urbanisme</b>   <i>Cibler les zones à fort potentiel</i>  | <b>p.8</b>  |
| Espace disponible  | p.8         |
| Capacité des infrastructures                                 | p.9         |
| Offre de transports collectifs                               | p.10        |
| <b>Conception</b>   <i>Respecter le milieu d'insertion</i>   | <b>p.11</b> |
| Taille réduite   | p.11        |
| Insertion harmonieuse  | p.12        |
| Respect de la vie privée                                     | p.13        |
| Considérations environnementales                             | p.13        |
| <b>Aménagement</b>   <i>Une UHA pour chaque milieu</i>       | <b>p.14</b> |
| Milieu urbain  | p.14        |
| Milieu suburbain   | p.15        |
| Milieu rural   | p.16        |
| <b>Réglementation</b>   <i>Encadrer pour mieux permettre</i> | <b>p.17</b> |
| Flexibilité  | p.18        |
| Incitatifs   | p.18        |
| Superficie minimale  | p.19        |
| Processus d'évaluation                                       | p.19        |
| Exigences d'occupation                                       | p.20        |
| Exigences de stationnements                                  | p.20        |
| Champ d'épuration et fosses septiques                        | p.21        |
| <b>Étude de cas</b>  | <b>p.22</b> |
| <b>Ottawa</b>   <i>Exercice de sensibilisation citoyenne</i> | <b>p.22</b> |
| Dépolitiser la question des UHA                              | p.23        |
| Mener une réflexion à l'interne                              | p.23        |
| Consultation publique  | p.23        |
| <b>Conclusion</b>  | <b>p.24</b> |
| <b>Acteurs du changement</b>                                 | <b>p.25</b> |
| <b>Bibliographie</b>   | <b>p.26</b> |





## Introduction

Issu d'un partenariat entre l'Arpent, firme d'urbanisme à but non lucratif, et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ce guide sur les unités d'habitation accessoires (UHA) est un document d'accompagnement ainsi qu'un support à la réflexion des municipalités qui s'intéressent à ce type d'habitation. Puisant à la fois dans l'expérience des villes canadiennes et étatsuniennes et dans une vaste revue des études scientifiques, ce guide vise à encourager les bonnes pratiques et à stimuler l'adoption de réglementations habilitantes concernant les UHA au Canada.

Tout d'abord sont présentés l'historique des UHA au Canada et les bénéfices qui leur sont associés. Dans la deuxième section sont réunis quelques grands principes qui font consensus au sujet des UHA relativement aux zones à prioriser pour leur développement, à leur design global, à leur insertion dans différents milieux, ainsi que plusieurs enseignements réglementaires des villes canadiennes et étatsuniennes. Finalement, le guide se termine avec une étude de cas sur la consultation publique récemment menée par la Ville d'Ottawa préalablement à l'adoption de son cadre réglementaire habilitant pour les UHA. En consultant ce guide, le lecteur ou la lectrice sera mieux informé(e) des avantages et des principes de base relatifs aux UHA et sera mieux outillé(e) pour s'engager dans l'adoption d'une réglementation habilitante.

# Historique

Bien que les UHA connaissent un regain d'intérêt récent, l'existence de ce type d'habitation au Canada remonte au XIX<sup>e</sup> siècle. On la retrouve notamment dans la maison de domestique, la maison de cocher, l'ancienne écurie ou la maison temporaire réaménagée en appartement permanent, et dans le petit appartement aménagé pour le jeune couple dans une grande maison.

Si le phénomène existe depuis longtemps, c'est surtout en raison de la crise économique de 1929 et de la pénurie de logements qui fait suite à la Seconde Guerre mondiale que l'UHA se généralise. Le gouvernement canadien incite alors directement la population à réaménager leur maison pour créer ce genre d'unité.

Toutefois, au cours des années 1950-1960, plusieurs facteurs contribuent à la faire disparaître. D'abord, la prospérité économique, la généralisation de l'automobile et les politiques fédérales d'accès à la propriété favorisent l'établissement des familles dans les banlieues nouvellement développées. Des logements sont ainsi libérés en ville pour les plus démunis(e)s. Le besoin pour l'aménagement d'UHA se fait donc moins ressentir.

Simultanément, les municipalités adoptent leurs règlements de zonage et de construction. Dans ce contexte

## Définition

Traduction libre d'Accessory Dwelling Unit (ADU), « unité d'habitation accessoire » (UHA) est un terme parapluie qui désigne une résidence secondaire aménagée sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Une UHA peut notamment prendre la forme d'une maison de fond de cour, d'un pavillon de jardin, d'un garage réaménagé en logement ou d'une annexe au bâtiment principal.

de prospérité, les UHA sont formellement interdites dans les règlements de la plupart des municipalités, surtout dans les banlieues où prédomine la maison unifamiliale détachée.

La récession et la stagnation économique des années 1970 marquent cependant le retour de l'UHA. Si elle était autrefois surtout aménagée dans la ville centrale, elle apparaît désormais dans les sous-sols de maisons de banlieue, dans les garages réaménagés, de même que dans des bâtiments de fond de cour. Depuis les années 1990, par l'effet d'un contexte économique incertain et de changements démographiques importants, l'intérêt pour l'UHA ne cesse de croître auprès des ménages canadiens. Fait nouveau, les municipalités s'y intéressent dorénavant davantage en raison des nombreux bénéfices qui lui sont associés.



# Bénéfices

Au Canada, les villes de Vancouver, Calgary, Edmonton, Ottawa ainsi que la quasi-totalité des municipalités ontariennes autorisent certains types d’UHA. Si ces villes ont choisi de les autoriser, c’est qu’elles y voient plusieurs avantages. Ces habitations contribuent notamment à :

## Répondre à des besoins diversifiés en logement

Dans un contexte de vieillissement démographique et de difficulté d’accès à la propriété pour les jeunes ménages, le développement des UHA peut répondre aux besoins de plusieurs populations. Elles facilitent notamment le maintien à domicile des aîné(e)s ainsi que l’accès à la propriété et au logement abordable pour les ménages à faible revenu.

## Favoriser des arrangements intergénérationnels et multifamiliaux

Au Canada et aux États-Unis, plus d’une UHA sur deux est aménagée pour un membre de la famille, témoignant d’un besoin grandissant pour ce genre d’arrangements.

## Optimiser les infrastructures collectives

En canalisant le développement urbain vers des zones déjà munies d’infrastructures publiques (égouts, aqueducs, routes, écoles, etc.), les UHA permettent leur optimisation, ce qui représente des économies majeures pour les municipalités.

## Créer des revenus supplémentaires tant pour les villes que pour les propriétaires

Les UHA contribuent à créer de nouveaux revenus fonciers pour les villes et à générer des revenus locatifs pour les propriétaires. Inversement, une réglementation d’urbanisme trop restrictive décourage la construction d’UHA et maintient les UHA existantes dans l’informalité, ce qui représente une opportunité de revenus manquée. Par ailleurs, la présence d’UHA bien intégrées dans un quartier augmente légèrement la valeur foncière moyenne.<sup>1</sup>

## Réduire l’étalement urbain et favoriser la ville durable

Les UHA peuvent être un élément clé dans une politique de transition vers une ville plus durable. Elles représentent un moyen de densifier en douceur les quartiers existants. Par le fait même, elles réduisent la pression sur les zones naturelles et agricoles en redirigeant le développement immobilier vers des quartiers existants. De plus, en augmentant le nombre de résident(e)s dans un secteur, elles permettent d’atteindre des seuils critiques de densité qui rendent possibles une meilleure desserte de transports collectifs et une bonification de l’offre de commerces et services de proximité.

Des bénéfices importants sont associés à l’insertion des UHA sur nos territoires. Toutefois, pour capter ces bénéfices, les municipalités doivent cibler les zones où prioriser leur construction, s’entendre sur certains principes de base les concernant et déterminer comment procéder à l’adoption d’une nouvelle réglementation habilitante.



<sup>1</sup>Plusieurs études démontrent effectivement que le développement intercalaire contribue à faire monter marginalement la valeur des propriétés. L’expérience d’Edmonton qui a autorisé les UHA depuis plusieurs années corrobore ces données. Voir notamment Fischel 2001a ; 2001 b ; McConnell et Wiley 2010 ; Gratton 2011 ; Brown et Watkins 2012 ;

# Quelques grands principes

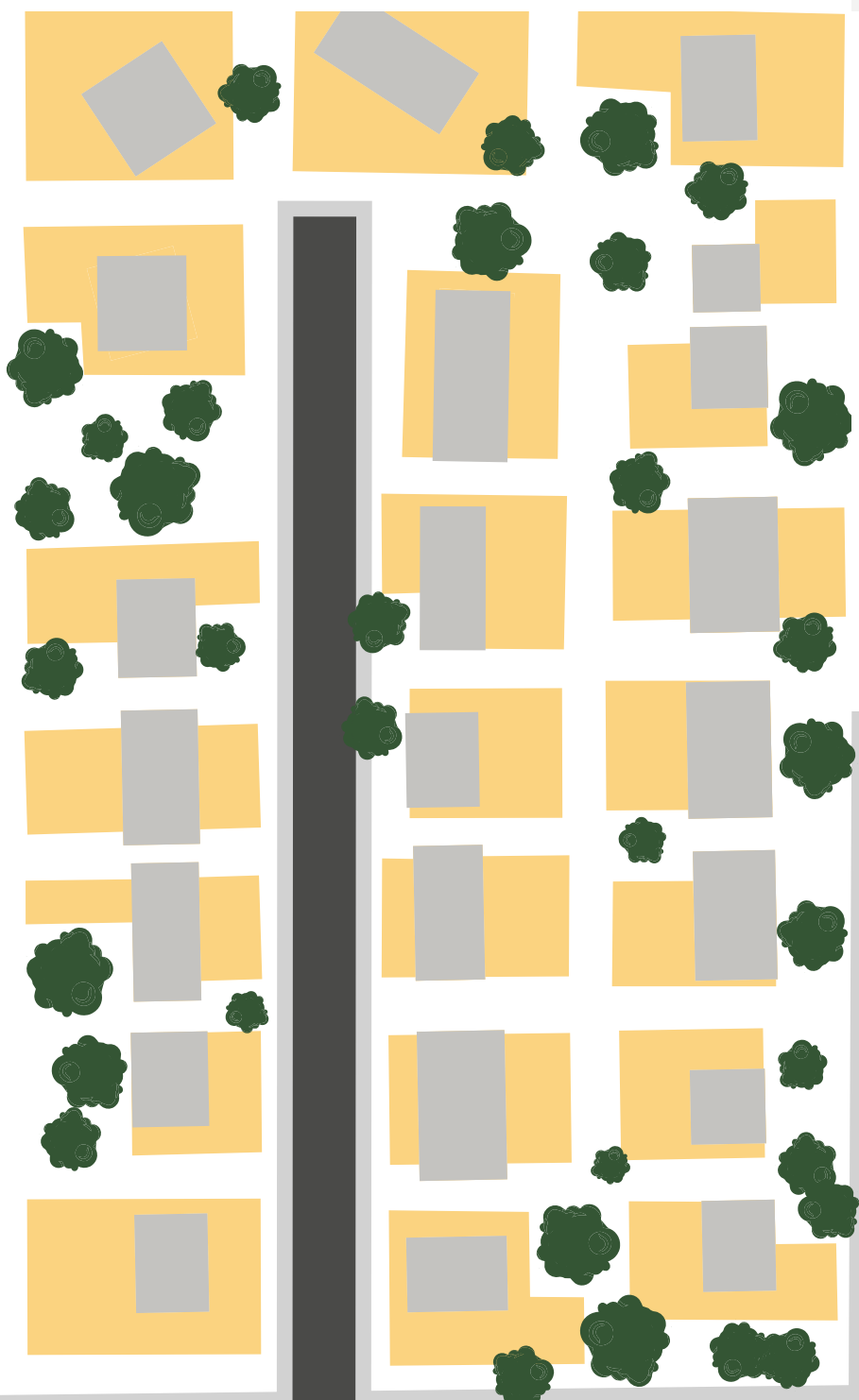
En s'appuyant sur l'expérience des villes de Vancouver, Ottawa, Toronto, Edmonton, Portland, Seattle et Santa Cruz, ainsi que sur une recension des écrits scientifiques, cette section regroupe quelques grands principes qui font consensus au sujet des UHA.

Quelques outils permettant l'identification de zones à fort potentiel de développement et quelques grands principes de design qui transcendent les particularités de chaque milieu sont d'abord proposés. Ensuite, des enjeux propres aux contextes urbains, suburbains et ruraux et plusieurs enseignements réglementaires tirés de l'expérience des sept villes étudiées sont mis de l'avant.



## Urbanisme | Cibler les zones à fort potentiel

Dans le but de maximiser les bénéfices associés aux UHA en contexte urbain et suburbain, il est impératif pour une municipalité de cibler des zones à fort potentiel d'accueil. Voici quelques éléments à considérer.



### 1 | Espace disponible

Tout d'abord, une première évaluation doit déterminer les zones où on observe une abondance d'espaces libres ou sous-utilisés propices aux UHA. On doit notamment prendre en compte les ratios d'espace bâti/non-bâti ainsi que le couvert végétal existant.

Carte: Vue à vol d'oiseau d'un secteur de maisons unifamiliales détachées.

Source : Arpent, 2018

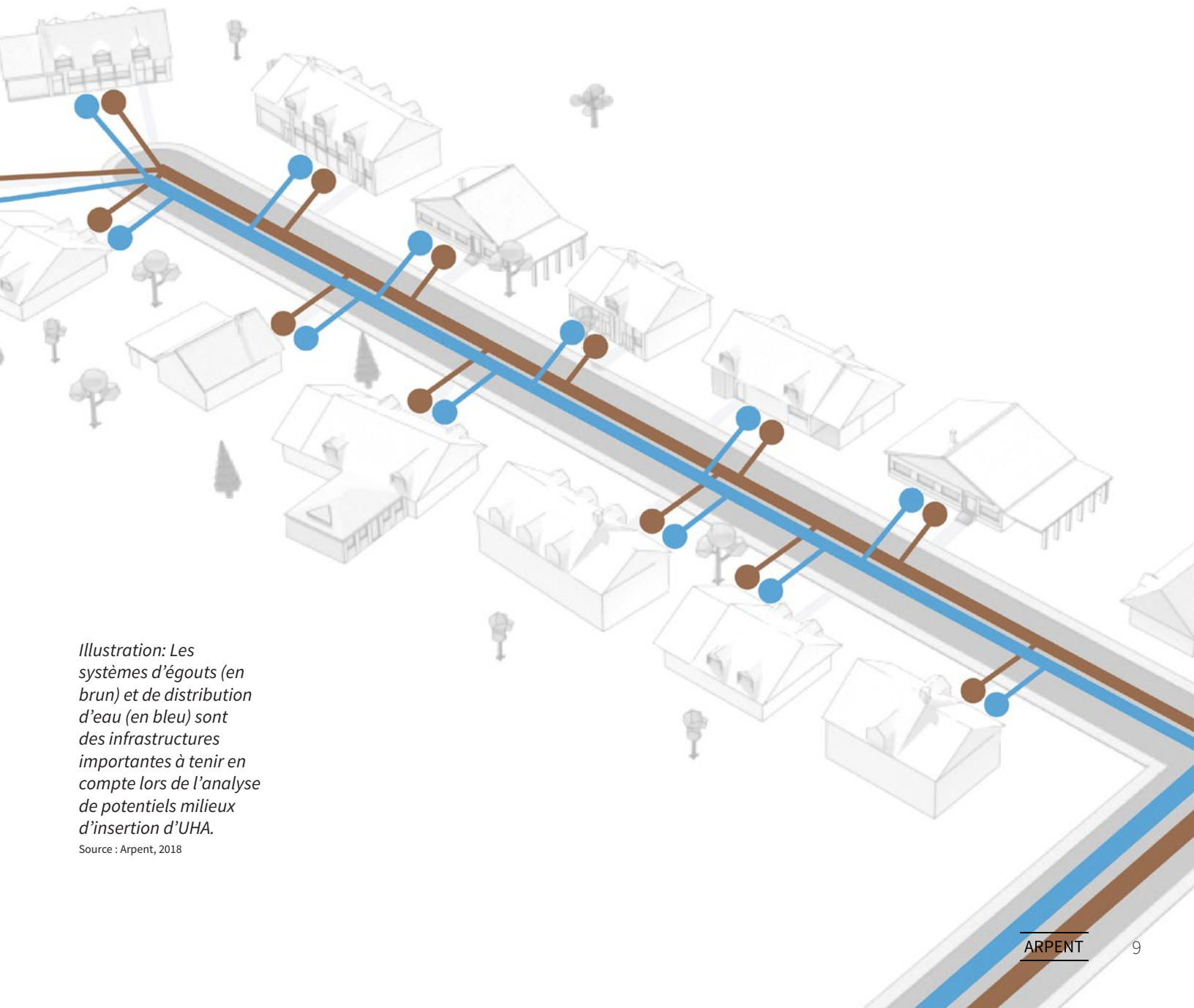




## 2 | Capacité des infrastructures

En second lieu, les zones à prioriser sont celles qui sont suréquipées en termes d'infrastructures grises (aqueducs, égouts, voirie, etc.) et d'équipements publics (écoles, parcs, hôpitaux, etc.). Dans ces quartiers, l'ajout d'UHA permet d'optimiser ces infrastructures coûteuses et de financer leur entretien grâce à la création de nouveaux revenus fonciers.

On peut aussi chercher à identifier les quartiers où la densité réelle est plus basse que la densité planifiée en raison de la diminution généralisée de la taille des ménages. Dans ces secteurs, la charge sur les infrastructures est moindre que prévue. Ce faisant, ils peuvent accueillir la densité supplémentaire qu'implique la construction d'UHA.



*Illustration: Les systèmes d'égouts (en brun) et de distribution d'eau (en bleu) sont des infrastructures importantes à tenir en compte lors de l'analyse de potentiels milieux d'insertion d'UHA.*

Source : Arpent, 2018

### 3 | Offre de transports collectifs

Finalement, l'ajout d'UHA doit être réfléchi en fonction de la proximité des infrastructures de transport collectif. Les secteurs où les stations de train et de métro ainsi que les arrêts de lignes de bus rapide sont déjà présents sont à prioriser. Les UHA peuvent également servir à augmenter la densité à l'intérieur et autour des zones TOD (*transit-oriented-development*), favorisant ainsi leur utilisation et leur rentabilité.

L'augmentation de la densité d'occupation du territoire qui accompagne la construction d'UHA constitue aussi un incitatif et une opportunité d'améliorer l'offre en transports collectifs là où elle est peu présente. On peut par exemple bonifier la desserte en autobus et favoriser l'implantation de services d'autopartage dans les quartiers résidentiels afin de faciliter le transit vers les stations de train, de métro ou de tramway.

Carte: Les environs d'une station de train. À l'intérieur d'une distance de 15 minutes de marche de cette station de transport collectif, on retrouve une grande quantité de zones de faible densité qui pourraient accueillir des UHA.

Source : Arpent, 2018



## Conception | *Respecter le milieu d'insertion*

Une fois les zones à prioriser identifiées, quelques grands principes de conception faisant consensus au sujet des UHA donnent une idée générale des formes à privilégier.

### 1 | Taille réduite

À la base, une UHA doit être proportionnellement plus petite que l'habitation principale. Généralement, la surface habitable de l'UHA est inférieure à la moitié de celle de la maison principale. En fonction du milieu dans lequel elle s'insère, elle occupe entre 15 % à 50 % de l'espace libre sur le lot. Par sa taille réduite, l'UHA conserve ainsi son caractère « accessoire » face au bâtiment principal et n'occupe pas une partie disproportionnée de l'espace disponible.



## 2 | Insertion harmonieuse

Une UHA doit s'intégrer de façon harmonieuse au quartier dans lequel elle s'insère. Cela implique notamment le respect du gabarit et de l'implantation des autres bâtiments. Ceci dit, l'architecture novatrice et contemporaine fournit plusieurs exemples d'intégration réussie. Dans cet esprit, bien que certains règlements spécifient que l'UHA doit respecter le design de la maison d'origine, la plupart des villes étudiées ont préféré laisser une certaine latitude en ce qui a trait au style architectural des UHA.





Edmonton, Alberta | YE Garden Suites, s.d. www.yegardensuites.com

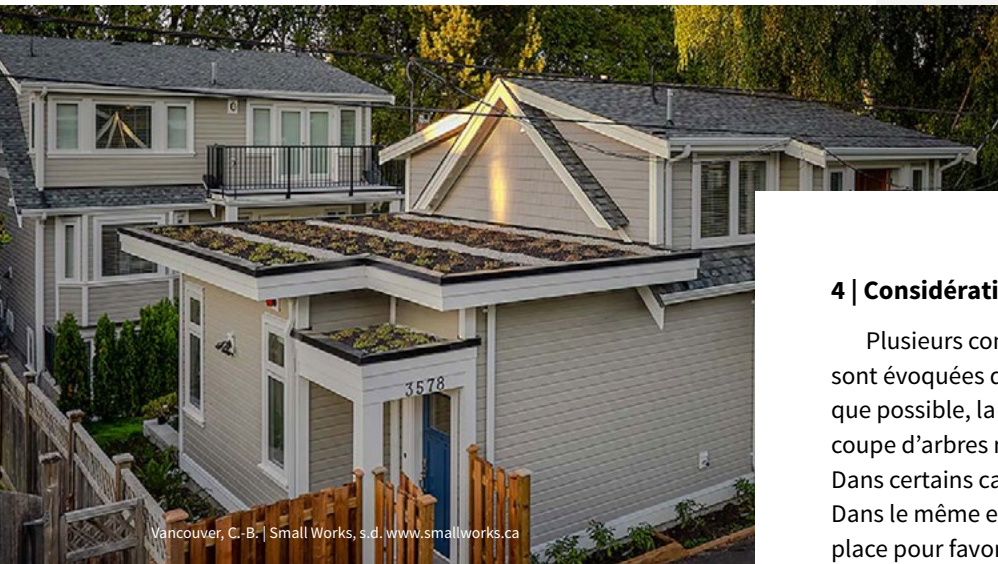
### 3 | Respect de la vie privée

La réglementation parcourue met en lumière l'importance accordée à l'intimité et au maintien de la vie privée des occupant(e)s et des voisin(e)s. L'UHA doit être judicieusement implantée sur le lot, respecter des marges de recul suffisantes et posséder un accès dédié.

De plus, l'emplacement de ses ouvertures (portes et fenêtres) doit tenir compte de l'implantation des logements et des cours voisines. En guise d'exemple, des puits de lumière et des lucarnes peuvent fournir un bel éclairage naturel sans compromettre l'intimité du voisinage.



Edmonton, Alberta | YE Garden Suites, s.d. www.yegardensuites.com



Vancouver, C.-B. | Small Works, s.d. www.smallworks.ca

### 4 | Considérations environnementales

Plusieurs considérations environnementales et climatiques sont évoquées dans les cadres réglementaires étudiés. Autant que possible, la construction d'une UHA ne doit pas impliquer la coupe d'arbres matures ni mettre en péril un écosystème fragile. Dans certains cas, un plan de drainage du site peut être requis. Dans le même esprit, plusieurs exigences peuvent être mises en place pour favoriser des aménagements durables.



Vancouver, C.-B. | Small Works, s.d. www.smallworks.ca

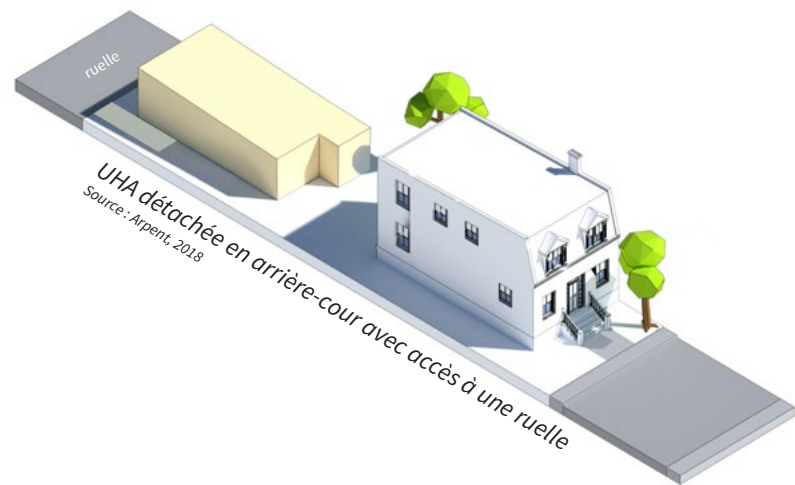
On peut par exemple exiger une marge de recul végétalisée entre l'UHA et la voie publique. On peut aussi encourager les toits verts, les murs végétalisés ainsi que les aménagements paysagers en raison de leur qualité esthétique, mais aussi pour leur rôle comme régulateur thermique et hydraulique (eaux de ruissellement). Des exigences de design (tels que l'usage du solaire passif et de masses thermiques) peuvent être incluses pour diminuer la dépendance à la climatisation et au chauffage. Finalement, si l'aménagement d'une place de stationnement est nécessaire, il est préférable d'exiger que l'espace soit non couvert et perméable afin de réduire l'effet de ruissellement ainsi que les îlots de chaleur.

## Aménagement | Une UHA pour chaque milieu

La réflexion sur l'insertion optimale des UHA doit ensuite se préciser en tenant compte des particularités de chaque milieu. À ce sujet, quelques principes directeurs en milieux urbain, suburbain et rural peuvent aiguiller la réflexion des services d'urbanisme.

### Milieu urbain

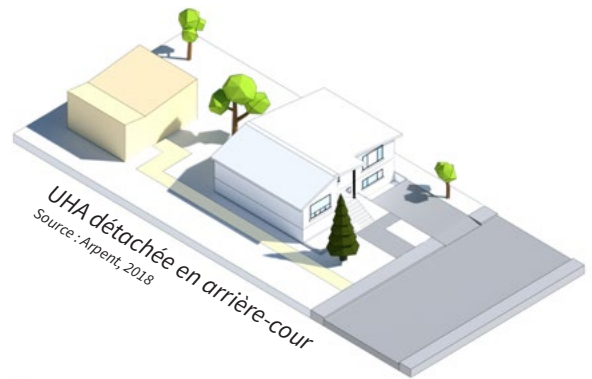
En milieu urbain, il est nécessaire de développer des solutions originales adaptées aux tissus denses, qui s'harmonisent aux particularités des quartiers et de respecter les exigences en termes d'accès pour les services d'urgence. En milieu dense, l'insertion d'une UHA est plus aisée lorsqu'il est possible d'y accéder par une ruelle, stratégie qui a été privilégiée à Toronto et à Vancouver. En effet, l'UHA est alors plus facilement accessible et peut occuper plus d'espace.



## Milieu suburbain

En milieu suburbain, les types d'habitation et la taille des lots varient grandement en fonction des époques de développement. Les quartiers construits entre 1950 et 1970 comprennent souvent de grands lots occupés par de petites habitations de plain-pied (bungalow). La construction d'une UHA détachée (UHAD) peut alors s'avérer l'option la plus simple et la plus rentable puisqu'elle permet d'éviter de modifier le bâtiment principal comme le requerrait l'aménagement d'une UHA attachée (UHAA). On autorise généralement que l'UHA détachée occupe entre 40 et 60 % de la cour arrière.

Si les citoyen(ne)s sont craintif(ve)s à l'idée d'une modification au zonage qui permettrait l'ajout d'UHAD dans les cours arrières, il est possible de procéder par phases en permettant d'abord le développement sur les lots en coin, tel que l'a préconisé la Ville d'Ottawa. Dans les quartiers construits au cours des années 1980-2000, l'espace libre sur le lot est souvent plus restreint et inversement, les habitations principales sont généralement plus spacieuses. Dans ces secteurs, l'aménagement d'UHAA et la subdivision des pièces à l'intérieur de l'habitation pour créer du logement accessoire (LA) sont à prioriser.



## Milieu rural

En milieu rural, bien que l'espace disponible abonde, le principal souci des instances concernées est généralement d'éviter que les UHA deviennent un moyen de contourner les stratégies de préservation des terres agricoles et des espaces naturels. Certaines réglementations provinciales obligent l'installation d'une fosse septique et d'un champ d'épuration distincts lorsque le bâtiment principal n'est pas connecté aux égouts municipaux. Ces aménagements représentent des contraintes environnementales, techniques et financières importantes dans la construction d'une UHA.

Des stratégies peuvent cependant être envisagées afin d'adapter la forte demande d'UHA au contexte particulier des zones agricoles. En guise d'exemple, le service d'urbanisme de la Ville d'Ottawa, de concert avec l'Office septique d'Ottawa, a développé une procédure permettant l'aménagement d'un champ d'épuration de taille réduite sous réserve de l'obtention d'une étude géologique favorable au projet.





## Réglementation | *Encadrer pour mieux permettre*

Une fois les grands principes de design et d'implantation déterminés, il est possible d'explorer les plus fins détails de la réglementation municipale. Bien que les contextes varient en fonction des régions et des municipalités, les grands principes réglementaires concernant les UHA demeurent les mêmes. En s'appuyant sur l'expérience des villes de Vancouver, Ottawa, Toronto, Edmonton, Portland, Seattle et Santa Cruz, cette section met en lumière plusieurs enseignements réglementaires qui sauront outiller les élu(e)s et les fonctionnaires municipaux dans le processus d'adoption d'une réglementation habilitante.



## 1 | Flexibilité

Prenant acte du fait qu'une réglementation trop sévère favorise le maintien des UHA dans l'informalité, les villes étudiées optent désormais pour des cadres réglementaires plus flexibles qui s'adaptent à une vaste palette de projets. De fait, on constate que plusieurs normes restrictives ont été atténuées ou retirées au moment de la mise à jour des réglementations sur les UHA, engendrant une augmentation significative du nombre de projets construits et déclarés.

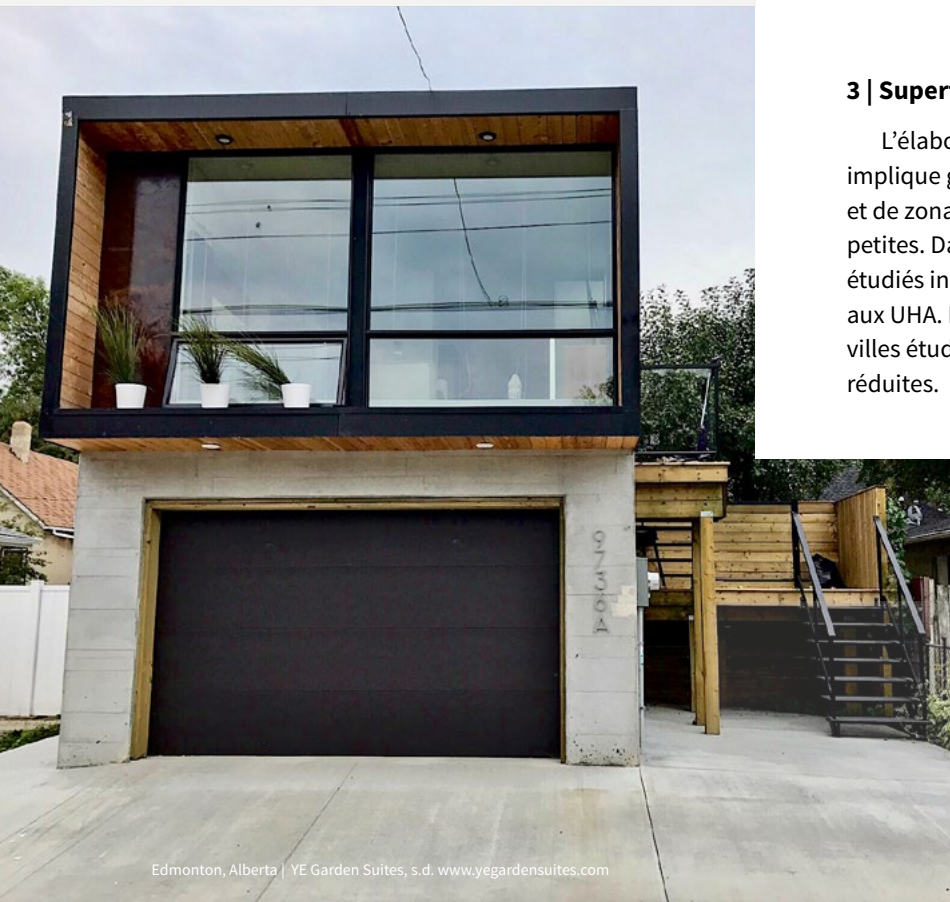


## 2 | Incitatifs

Dans toutes les villes étudiées, une forme ou une autre d'incitatif financier est mise en place pour encourager la construction d'UHA. Règle générale, l'UHA est exemptée des frais de développement, d'aménagement et/ou de services normalement requis par la municipalité pour une nouvelle construction, ce qui représente des économies de plusieurs milliers de dollars par projet. Par ailleurs, à Edmonton et à Santa Cruz, le cadre réglementaire s'appliquant aux UHA s'intègre à une politique d'abordabilité du logement et d'accès à la propriété. Dans les deux cas et sous certaines conditions, des incitatifs financiers supplémentaires sont disponibles.

<sup>1</sup> À Edmonton, entre 2006 et 2016, le programme Cornerstones couvrait 50 % des coûts de construction jusqu'à concurrence de 20,000 \$ sous réserve du respect de certaines conditions telles qu'offrir l'UHA en location sous le prix du marché à un ménage éligible pendant une période d'au moins cinq ans.





### 3 | Superficie minimale

L'élaboration d'un cadre réglementaire habitant pour les UHA implique généralement de modifier les règlements de construction et de zonage pour permettre la construction d'habitations plus petites. Dans leur première mouture, certains des règlements étudiés incluaient cependant des superficies minimales spécifiques aux UHA. Lors de la mise à jour de ces règlements, toutes les villes étudiées ont soit entièrement retiré ces exigences ou les ont réduites.

### 4 | Processus d'évaluation

Pour éviter de nuire à la viabilité du projet d'UHA et de représenter une lourde charge administrative pour la Ville, le processus menant à l'évaluation d'un projet et à l'émission d'un permis de construction doit être rapide et simple. Les villes étudiées tentent désormais d'éviter le recours à un processus dérogatoire long et coûteux. Si le projet respecte la réglementation en place, on autorise sa construction de plein droit.



## 5 | Exigences d'occupation

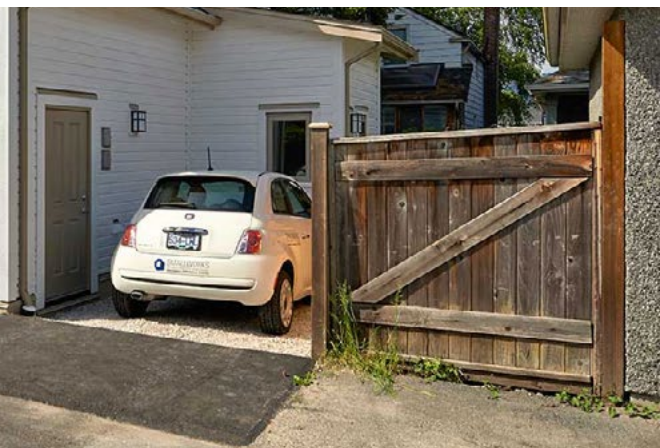
Parmi les sept villes étudiées, seules Edmonton et Santa Cruz ont choisi de conserver des exigences relatives à l'occupation de l'UHA ou du bâtiment principal par les propriétaires. De plus, le lien de parenté entre l'occupant(e) du bâtiment principal et l'occupant(e) du logement secondaire n'est exigé dans aucune de ces municipalités. À cet effet, la plupart de ces villes permettent désormais d'aménager à la fois une UHA en fond de cour ainsi qu'un logement en sous-sol sur le même lot.



Edmonton, Alberta | YE Garden Suites, s.d. [www.yegardensuites.com](http://www.yegardensuites.com)

## 6 | Exigences de stationnement

L'exigence de cases de stationnement remet en question la faisabilité des UHA d'un point de vue financier et technique. Elles ont pour la plupart été retirées des cadres réglementaires étudiés, surtout dans les milieux urbains et dans les zones bien desservies par les transports collectifs. Dans les cas où certaines exigences sont maintenues, on privilégie la construction d'un stationnement extérieur non couvert et perméable à l'eau de pluie.



Vancouver, C.-B. | Small Works, s.d. [www.smallworks.ca](http://www.smallworks.ca)



## 7 | Champ d'épuration et fosse septique

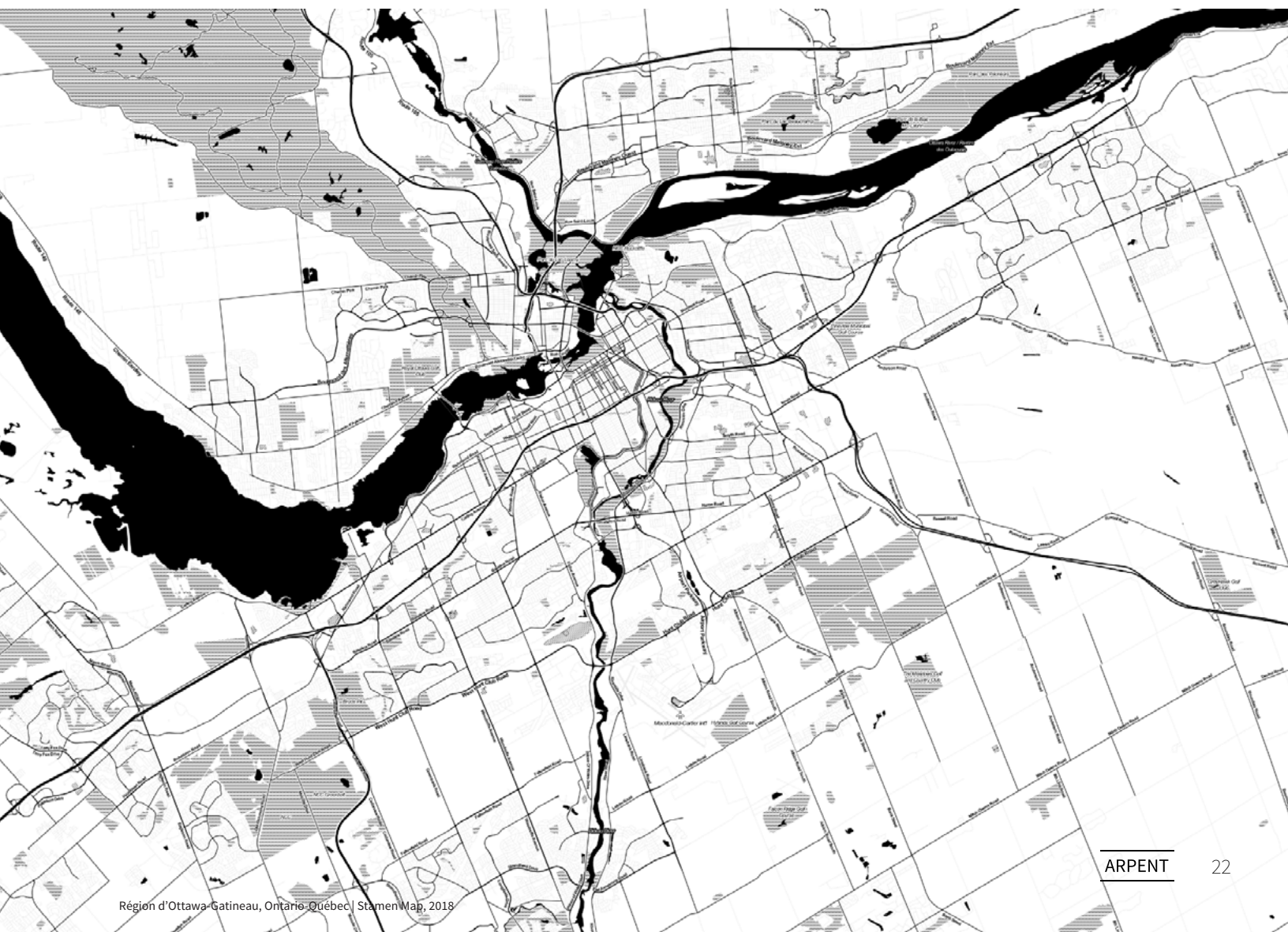
Les UHA connaissent une grande popularité en milieu rural. Toutefois, la nécessité de construire des installations septiques distinctes peut empêcher la réalisation du projet en raison des coûts et de l'espace requis pour l'aménagement du champ d'épuration. Malgré tout, plusieurs solutions existent pour pallier à cet obstacle. Par exemple, la Ville d'Ottawa permet désormais l'obtention d'une dérogation aux règlements en vigueur sous réserve d'une étude des sols favorable.

# Étude de cas

## Ottawa | Exercice de sensibilisation citoyenne et consultation publique

L'expérience des villes canadiennes et étatsuniennes ayant développé des cadres réglementaires habitants pour les UHA démontre que l'acceptabilité sociale est un enjeu fondamental de la démarche. Un nouveau projet de développement dans une zone résidentielle risque toujours de faire face au phénomène du « pas dans ma cour » aussi connu en anglais sous l'acronyme NIMBY (*Not In My Backyard*). Cette situation est cependant exacerbée dans le cas des UHA, puisqu'en plus de représenter la nouveauté et l'inconnu, elles viennent ébranler l'idée bien implantée « d'un lot, une résidence ».

Étant donné les questions sensibles liées aux UHA, il est fortement recommandé de mener un exercice de sensibilisation citoyenne ainsi qu'une consultation publique avant d'amorcer la modification du cadre réglementaire. Par exemple, la Ville d'Ottawa a mené avec succès un exercice de consultation au cours de l'automne 2015 avant d'adopter un nouveau cadre habitant pour les UHA à l'automne 2016, exercice pour lequel elle a d'ailleurs gagné un prix d'excellence de l'Institut canadien des urbanistes en 2017. À partir de l'exemple de cette ville, cette dernière section vise à aiguiller la réflexion des décideur(e)s et professionnel(le)s qui désirent mener un exercice de sensibilisation et de consultation avant l'adoption d'un cadre réglementaire habitant pour les UHA.



## 1 | Dépolitiser la question des UHA

À Ottawa, c'est le service d'urbanisme qui a pris en charge le projet de modification réglementaire. Pour cette ville, la question des UHA est d'abord et avant tout une affaire technique. En confiant la question au service d'urbanisme, la Ville dépolitise l'enjeu et s'assure que l'avancement de la démarche s'opère indépendamment d'éventuels aléas politiques.

## 2 | Mener une réflexion à l'interne

Avant d'amorcer une démarche de consultation publique, la Ville a d'abord cherché à se renseigner sur les considérations techniques de base relatives aux UHA. Ainsi, une collaboration entre le service d'urbanisme et le service du bâtiment a permis de cerner les enjeux techniques liés à la construction d'une UHA dans différents types de milieux bâtis.

## 3 | Consultation publique

Faisant cas de figure, la Ville d'Ottawa a choisi d'organiser des consultations publiques en amont de l'élaboration de son cadre réglementaire habitant. Le service d'urbanisme s'était ainsi fixé comme objectif d'informer la population, d'apprendre des communautés locales et de créer un consensus sur des principes fondamentaux avant de se pencher sur les détails techniques à l'interne. Dans ce contexte, Ottawa a pu adopter une posture d'écoute attentive, accueillir les préoccupations des citoyen(ne)s et trouver ensemble des solutions appropriées. Pour optimiser la démarche de consultation, la Ville d'Ottawa a choisi de procéder en deux étapes.

**Étape A** | La première étape de la consultation fut par voie électronique. Grâce aux documents d'information conviviaux produits par la Ville, les citoyen(ne)s ont été sensibilisé(e)s et ont pu se familiariser avec les termes clés et les grands principes associés aux UHA. Ils ont ensuite eu l'occasion de donner leur opinion sur la question par voie électronique.

**Étape B** | La deuxième étape fut de mener des consultations selon une approche intégrée, en faisant appel à divers organismes locaux comme les organismes communautaires et associations de quartier. La Ville a donc eu l'occasion de combiner la fine connaissance des intervenant(e)s du milieu au savoir-faire des praticien(ne)s.

À noter que cette consultation a été réalisée dans l'esprit d'un dialogue continu avec ces organisations qui étaient déjà familières avec l'objectif du service d'urbanisme de favoriser le développement intercalaire. Dans ce contexte, le cadre réglementaire relatif aux UHA n'est pas apparu comme une surprise, mais bien comme un outil concret de densification douce auquel les organisations pouvaient apporter leur grain de sel. Si le cas d'Ottawa peut inspirer de nombreuses municipalités et agglomérations dans l'élaboration de leur stratégie d'encadrement réglementaire, certaines municipalités n'ont pas les ressources internes pour mener un exercice similaire. Dans ce cas, l'appel à l'expertise externe de professionnel(le)s en urbanisme spécialistes de la question sera déterminante pour mener à bien une consultation publique et un projet de modification réglementaire.



Ottawa, Ont. | Modern Build, s.d.  
[www.modernbuild.ca](http://www.modernbuild.ca)

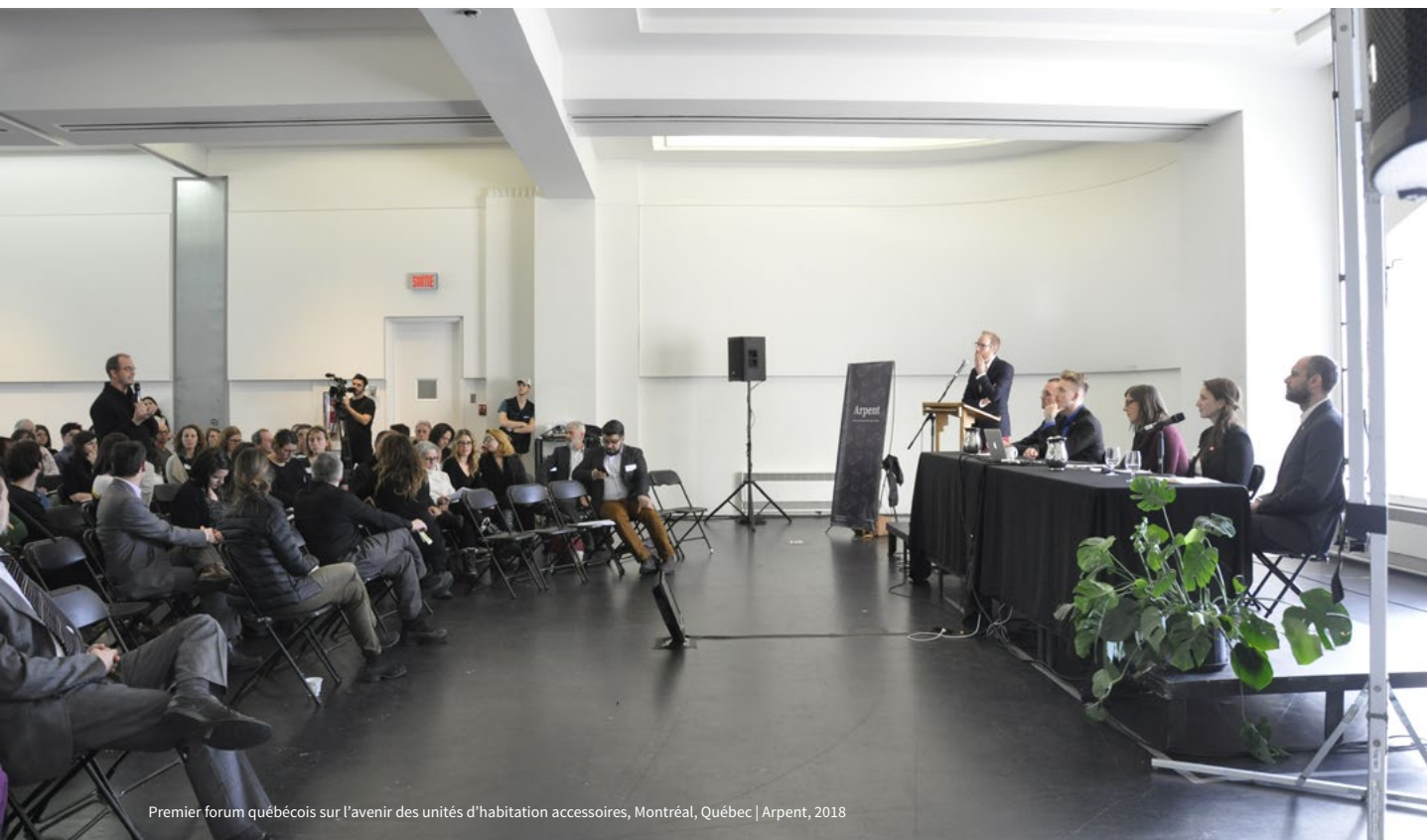
# Conclusion

L'objectif de ce guide était de stimuler la réflexion des élu(e)s et des professionnel(le)s des services d'urbanisme ainsi que de fournir des outils pouvant soutenir l'élaboration d'un cadre réglementaire habilitant pour les UHA.

L'historique des UHA démontre qu'elles existent depuis longtemps et que leur essor récent répond aux besoins changeants en logement de la population canadienne. Les nombreux bénéfices qui leur sont associés incitent quant à eux de plus en plus de municipalités canadiennes à les encadrer pour favoriser leur développement. L'identification de quelques grands principes sur l'intégration des UHA indique que leur développement doit être priorisé dans certains secteurs pour générer le maximum de retombées positives. Les grands principes de design, d'implantation et de réglementation ont permis d'identifier de bonnes pratiques et de poser les fondations d'un cadre réglementaire habilitant. Finalement, l'expérience d'Ottawa témoigne qu'il est préférable de s'engager dans une démarche de sensibilisation citoyenne et de consultation publique en amont de l'adoption d'un cadre réglementaire habilitant concernant les UHA.

Évidemment, l'entièreté de ce sujet complexe et parfois ambigu n'a pu être couverte dans ce guide. Malgré tout, les expériences passées démontrent qu'un cadre réglementaire habilitant concernant les UHA, s'il est bien ficelé, permet aux municipalités d'optimiser leurs infrastructures, de générer des revenus supplémentaires, de répondre aux besoins démographiques changeants, de créer du logement abordable à faible coût, d'encourager les arrangements intergénérationnels et d'amorcer une transition vers des villes et collectivités plus durables.

Pour conclure, en présentant les bénéfices associés aux UHA et en identifiant les bonnes pratiques, nous espérons avoir contribué à une meilleure compréhension des enjeux relatifs à l'implantation de ce type d'habitation. Ultimement, nous souhaitons encourager les décideur(e)s à passer à l'action!



Premier forum québécois sur l'avenir des unités d'habitation accessoires, Montréal, Québec | Arpent, 2018



# Acteurs du changement

Les municipalités ne sont pas les seules à faire la promotion du potentiel des UHA comme outil de densification douce. Au Québec, l'Arpent accompagne les acteurs du développement urbain afin de favoriser l'intégration harmonieuse des UHA dans nos villes. Avec le support de nombreux partenaires dont la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la firme d'urbanisme a d'ailleurs organisé en février 2018 le Premier forum québécois sur l'avenir des unités d'habitation accessoires. Lors de cet événement, plus d'une centaine de participant(e)s, dont plusieurs élu(e)s, constructeur(e)s, professionnel(le)s de l'urbanisme et citoyen(ne)s, étaient présent(e)s pour s'informer sur les UHA et discuter de leur potentiel au Québec.



Premier forum québécois sur l'avenir des unités d'habitation accessoires, Montréal, Québec | Arpent, 2018

## Arpent

L'Arpent est une firme d'urbanisme à but non lucratif qui offre une gamme diversifiée de services en aménagement du territoire. L'entreprise a pour mission d'accompagner les municipalités, les promoteurs et les citoyen(ne)s dans la consolidation de leur territoire, afin de mieux répondre aux besoins actuels et futurs des collectivités.

[info@larpent.ca](mailto:info@larpent.ca) • 514 447-7131 • [www.larpent.ca](http://www.larpent.ca)



# Bibliographie

Si vous êtes intéressé(e) par le sujet, nous vous invitons à consulter les deux rapports de recherche sur les UHA disponibles gratuitement sur le site web de l'Arpent. Vous trouverez ci-bas une bibliographie complète des documents que nous avons utilisés.

Antoninetti, Maurizio. « The difficult history of ancillary units: The obstacles and potential opportunities to increase the heterogeneity of neighborhoods and the flexibility of households in the United States ». *Journal of Housing for the Elderly* 22, no 4 (2008): 348–375.

Arnold, Jeanne E., Anthony P. Graesch, Enzo Ragazzini, et Elinor Ochs. *Life at Home in the Twenty-First Century: 32 Families Open Their Doors*. 1st Edition... edition. Los Angeles: The Cotsen Institute of Archaeology Press, 2012.

Arrington, G. B., et Robert Cervero. « TCRP Report 128: Effects of TOD on Housing, Parking, and Travel ». *Transportation Research Board of the National Academies*, Washington, DC 3 (2008).

Barcelo, Michel, et Marie-Odile Trépanier. *Les indicateurs d'étalement urbain et de développement durable en milieu métropolitain*. INRS-Urbanisation, 1999.

Bernstein, Scott. « The New Transit Town: Great Places and Great Nodes That Work for Everyone ». *The new transit town: Best practices in transit-oriented development*, 2004, 232–248.

Bolduc, Jacob. « Second to None: Secondary Suites and Affordable Housing for Seniors in Kingston, Ontario », 2015.

Bolduc, Lydia, et Paola Duchaine. « Les annexes résidentielles, une nouvelle forme d'habitation source de revenus et de densification ». *Écohabitation*, 2017. <https://www.ecohabitation.com/guides/1045/les-annexes-residentielles-une-nouvelle-forme-dhabitation-source-de-revenus-et-de-densification/>.

Boucher-Hedenström, Frédérique, et Jonathan Rutherford. « Services d'eau et d'assainissement et dispersion « urbaine » dans le comté de Stockholm : politiques locales, solutions techniques et implications sociospatiales, Water and wastewater services and “urban sprawl” in Stockholm County: local policies, technical solutions and socio-spatial implicationsAbstract ». *Flux*, no 79-80 (15 juillet 2010): 54-68.

Brown, John Martin, et Taylor Watkins. « Understanding and Appraising Properties with Accessory Dwelling Units. » *Appraisal Journal* 80, no 4 (2012).

Brown, Martin, et John Palmeri. « Accessory dwelling units in Portland, Oregon ». *Oregon Department of Environmental Quality, Green Building Program*, 2014.

Build, CRD Design. « The Ultimate Guide to Seattle Backyard Cottages », 2018. <https://www.crd设计build.com/cottages>.

Burchell, Robert W. « Costs and benefits of alternative development patterns: sprawl versus smart growth ». *Metropolitan Development Patterns: Annual Roundtable 2000*, 2000.

Calvet, Mélanie. « Coûts et avantages des différentes formes urbaines-Synthèse de la littérature économique ». *Études & Documents (Commissariat général au développement durable)*, no 18 (2010).

Carriere, Kelsey. « Backyards: Way Forward - Assessing the potential for detached secondary suites in Toronto ». Report as a partial fulfilment of a Masters of Science Degree in Planning, Department of Geography & Planning. University of Toronto, 2017. <http://spacing.ca/toronto/wp-content/uploads/sites/4/2017/03/Carriere-BackyardsWayForwardFinalMay2017.pdf>.

Castel, Jean-Charles. « Les coûts de la ville dense ou étalée ». Document de travail du CERTU, 2005.

Chapman, Nancy J., et Deborah A. Howe. « Accessory apartments: are they a realistic alternative for ageing in place? » *Housing Studies* 16, no 5 (2001): 637–650.

Chapple, Karen, Jake Wegmann, F. Mashhood, et R. Coleman. « Jumpstarting the Market for Accessory Dwelling Units: Lessons Learned from Portland, Seattle and Vancouver ». California: Turner Center for Housing Innovation, UC Berkeley, 2017. [http://turnercenter.berkeley.edu/uploads/ADU\\_report\\_4.18.pdf](http://turnercenter.berkeley.edu/uploads/ADU_report_4.18.pdf).

Chapple, Karen, Jake Wegmann, Alison Nemirow, et Colin Dentel-Post. « Yes in My Backyard: Mobilizing the Market for Secondary Units », 2011. <https://escholarship.org/uc/item/6fz8j6gx.pdf>.

City of Edmonton, Alberta. « Garden Suites - How to Guide », 2018. [https://www.edmonton.ca/residential\\_neighbourhoods/documents/GardenSuiteHowtoGuide.pdf](https://www.edmonton.ca/residential_neighbourhoods/documents/GardenSuiteHowtoGuide.pdf).

———. « Garden Suites - Overview of Regulations », 2018. <https://www.cityofedmontoninfill.ca/public/download/documents/42856>.

———. « Secondary Suite Grant Funding Program. Information Guide and Application Form », 2017. [https://www.edmonton.ca/programs\\_services/documents/SS-A-NEW-Suites-Guide-New-Banner-Dec-2017.pdf](https://www.edmonton.ca/programs_services/documents/SS-A-NEW-Suites-Guide-New-Banner-Dec-2017.pdf).

City of Portland, Oregon. « Accessory Dwelling Units - Program Guide », 2016. <https://www.portlandoregon.gov/bds/article/68689>.

City of Santa Cruz, California. « Accessory Dwelling Unit Development Program », 2017. <http://www.cityofsantacruz.com/government/city-departments/planning-and-community-development/programs/accessory-dwelling-unit-development-program>.

———. « Accessory Dwelling Unit Manual », 2003. <http://www.cityofsantacruz.com/home/showdocument?id=8875>.

City of Seattle, Washington. « A Guide to a Backyard Cottage », 2010. <https://www.seattle.gov/Documents/Departments/SeattlePlanningCommission/BackyardCottages/BackyardCottagesGuide-final.pdf>.

———. « Accessory Dwelling Units - Environmental Impact Statement », 2018. <http://www.seattle.gov/Documents/Departments/Council/ADU-EIS-Scoping-Report.pdf>.

———. « Accessory Dwelling Units - Environmental Impact Statement Scoping Handout », 2018.

City of Vancouver, British Columbia. « Accessory Dwelling Units », 2018. <https://www.cityofvancouver.us/ced/page/accessory-dwelling-units>.

———. « Laneway Housing - How-to Guide », 2016. <http://vancouver.ca/files/cov/laneway-housing-howto-guide.pdf>.

———. « Vancouver Housing and Homelessness Strategy Reset – Housing Vancouver Emerging Directions ». Administrative Report. General Manager of Community Services. City of Vancouver, 8 mars 2017.

Coolen, Henny, et Janine Meesters. « Private and Public Green Spaces: Meaningful but Different Settings ». *Journal of Housing and the Built Environment* 27, no 1 (2012): 49–67. <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9246-5>.

County of Santa ww, California. « Accessory Dwelling Units », 2018. <http://www.sccoplanning.com/ADU.aspx>.

———. « Accessory Dwelling Units », 2018. <http://www.sccoplanning.com/Portals/2/County/Planning/ADU%20Web%20format.pdf>.

———. « Accessory Dwelling Units - Site and structural standards, parkings and definitions », 2018. <http://www.sccoplanning.com/Portals/2/County/Planning/ADU%20Site%20Standards%20Web%20format.pdf>.

Cubitt, Emma Lea. « Laneway Infill: Re-Creating an Urban Housing Typology », 2008. <https://uwaterloo.ca/handle/10012/3603>.

Danielsen, Karen A., Robert E. Lang, et William Fulton. « Retracting suburbia: Smart growth and the future of housing », 1999. [http://trafficlight.bitdefender.com/info?url=http%3A//www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10511482.1999.9521341&language=en\\_US](http://trafficlight.bitdefender.com/info?url=http%3A//www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10511482.1999.9521341&language=en_US).

Darley, Amélie, et Anastasia Touati. « Processus et politiques de densification de l'habitat en Île-de-France ». Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France, no 567 (2011) : 4.

Davidson, Bryn. « “Granny Flats” Can Densify Cities If We Let Them ». CityLab, 2017. <https://www.citylab.com/design/2017/11/how-cities-get-granny-flats-wrong/546392/>.

Després, Carole, Stan Leinwand, et Robert Verret. Analyse des accommodements réglementaires actuels en rapport avec le logement supplémentaire de banlieue. Montréal : Société d'habitation du Québec, Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche, 1999.

Dittmar, Hank, et Gloria Ohland. The new transit town: best practices in transit-oriented development. Island Press, 2012.

Duff, Shelly. « The possibilities in neighborhoods—Utilizing accessory apartments in existing homes to address social, environmental, and economic issues ». Urban Design International 17, no 1 (2012): 33–44.

Ecoffey, Florian, et Géraldine Pflieger. « Évaluation des coûts et des modalités de financement de l'étalement urbain pour les services d'eau potable. », Assessment of the costs of urban sprawl for water services Abstract ». Flux, no 79-80 (15 juillet 2010): 16-33.

Elliott, Diana B., Rebekah Young, et Jane Lawler Dye. « Variation in the formation of complex family households during the recession ». Dans National Council on Family Relations 73rd Annual Conference, Orlando, FL, USA, 16–19. Citeseer, 2011.

Evans, Alan W. Economics and land use planning. John Wiley & Sons, 2008.

FCIQ. « La maison intergénérationnelle gagne-t-elle en popularité au Québec ? » Fédération des chambres immobilières du Québec, septembre 2014.

Fischel, William A. The homevoter hypothesis: How home values influence local government taxation, school finance, and land-use policies. Harvard University Press Cambridge, MA, 2001. <https://www.dartmouth.edu/~wfischel/FischelBook/HVpreface0401.pdf>.

———. « Why are there NIMBYs? » Land economics 77, no 1 (2001): 144–152.

———. « Zoning and land use regulation ». Encyclopedia of Law and Economics 2 (2000): 403–423.

Flint, Anthony. « The Density Dilemma: Appeal and Obstacles for Compact and Transit-Oriented Development ». Lincoln Institute of Land Policy Working Paper, Cambridge, Massachusetts, 2005. [http://www.nctcog.org/trans/sustdev/tod/Density%20Dilemma\\_AM\\_032009.pdf](http://www.nctcog.org/trans/sustdev/tod/Density%20Dilemma_AM_032009.pdf).

Fortin, Andrée, et Carole Després. « Le juste milieu : représentations de l'espace des résidents du périurbain de l'agglomération de Québec ». Cahiers de géographie du Québec 52, no 146 (2008) : 153–174.

Fortin, Andrée, Carole Després, et Geneviève Vachon. La banlieue s'étale. Nota Bene. Québec, 2011.

Gellen, Martin. Accessory apartments in single-family housing. Transaction Publishers, 1985.

Gherbi, Amel, et Guillaume Lessard. « Les unités d'habitation accessoire (UHA) au Québec - Enjeux ». L'Arpent, février 2018. <http://www.larpent.ca/documents/uha-quebec-enjeux/>.

———. « Les unités d'habitation accessoire (UHA) au Québec - Mise en contexte et définitions ». L'Arpent, février 2018. <http://www.larpent.ca/documents/uha-mise-en-contexte-et-definitions/>.

Goodbrand, Pernille, Tamara Humphrey, et Jyoti Gondek. « Relatives or Rentals? Secondary Suites through a Multigenerational Family Lens ». *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien* 61, no 4 (1 décembre 2017) : 525-39. <https://doi.org/10.1111/cag.12399>.

Goodbrand, Pernille Tranholm. « Unauthorized Secondary Suites: An Analysis of the Renter's Perspective ». University of Calgary (Canada), 2016.

Gratton, Matthew C. « An analysis of secondary suites as a policy instrument in the city of Edmonton », 12 septembre 2011. <https://mspace.lib.umanitoba.ca/xmlui/handle/1993/4891>.

Green, Richard K., et Stephen Malpezzi. *A primer on US housing markets and housing policy*. The Urban Institute, 2003.

Guelton, Sonia, et Françoise Navarre. « Les coûts de l'étalement urbain : urbanisation et comptes publics locaux, The costs of urban sprawl: urbanisation and local public budgetsAbstract ». *Flux*, no 79-80 (15 juillet 2010): 34-53.

Harris, Richard. « Secondary Suites. Introduction to the Special Section ». *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien* 61, no 4 (1 décembre 2017): 480-82. <https://doi.org/10.1111/cag.12422>.

———. « The end justified the means: Boarding and rooming in a city of homes, 1890-1951 ». *Journal of Social History*, 1992, 331-358.

———. « The flexible house: The housing backlog and the persistence of lodging, 1891-1951 ». *Social Science History* 18, no 1 (1994): 31-53.

———. *Unplanned suburbs: Toronto's American tragedy, 1900 to 1950*. JHU Press, 1999.

Harris, Richard, et Kathleen Kinsella. « Secondary Suites: A Survey of Evidence and Municipal Policy ». *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien*, 2017, n/a-n/a. <https://doi.org/10.1111/cag.12424>.

Hastings, P. « Vancouver City Council updates accessory dwelling unit's rules. » *The Columbian*, 2017. <http://www.columbian.com/news/2017/aug/08/vancouver-city-council-updates-accessory-dwelling-units-rules/>.

Hulchanski, J. David. « The Evolution of Property Rights and Housing Tenure in Post-War Canada: Implications for Housing Policy ». *Urban Law and Policy* 9, no 2 (1988): 135-156.

———. « What factors shape Canadian housing policy? The intergovernmental role in Canada's housing system ». *Municipal-federal-provincial relations in Canada*, 2003.

Humstone, Elizabeth. « Sprawl vs. smart growth: The power of the public purse ». *Communities and Banking, no Sum* (2004): 10-15.

ICI.Radio-Canada.ca, Zone Société-. « Votre maison intergénérationnelle est-elle légale ? » *Radio-Canada.ca*. Consulté le 9 décembre 2017. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1066373/maison-intergenerationnelle-legale-non-repentigny-reglements>.

ISQ, Institut de la statistique du Québec. « Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061 - Édition 2014 », septembre 2014. <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/perspectives-2011-2061.pdf>.

Jaglin, Sylvie. « Étalement urbain, faibles densités et « coûts » de développement ». *Flux*, no 79-80 (15 juillet 2010) : 6-15.

JLR. « Évolution du marché immobilier des 30 dernières années ». *JLR Institution financière*, 2016. <https://solutions.jlr.ca/etude-evolution-du-marche-immobilier>.

Kelbaugh, Douglas, Mark Hinshaw, et David Wright. « Housing Affordability and Density: Regulatory Reform and Design Recommendations ». Prepared for the Washington State Department of Community Development by the University of Washington College of Architecture and Urban Planning Department of Architecture, 1992.

Kochera, Andrew, Audrey Straight, et Thomas Guterbock. « Beyond 50.05: A report to the nation on livable communities-creating environments for successful aging », 2005. <https://trid.trb.org/view.aspx?id=756094>.

Kopits, Elizabeth, Virginia McConnell, et Daniel Miles. « Lot size, zoning, and household preferences: impediments to smart growth? », 2009. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1392253](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1392253).

Koppen, Jean. Effect of the economy on housing choices. AARP, Knowledge Management, 2009.

Lacaze, J. P. « L'étalement urbain hier et demain ». *Études foncières*, no 96 (2002) : 7-9.

Larochelle, Ghislain. « Le labyrinthe fiscal d'une maison bigénérationnelle ». *Journal de Montréal*, 18 juin 2017. <http://www.journaldemontreal.com/2017/06/18/le-labyrinthe-fiscal-dune-maison-bigenerationnelle>.

Lauster, Nathanael. *The Death and Life of the Single-Family House: Lessons from Vancouver on Building a Livable City*. 1 edition. Philadelphia: Temple University Press, 2016.

Lawler, K. « Aging in place: coordinating housing and healthcare provision for Americas growing elderly population. 2001 ». Washington, DC, Neighborworks, 2015.

Lees, Loretta, Tom Slater, et Elvin Wyly. *Gentrification*. Routledge, 2013.

Lessard, Guillaume. « Le mouvement des mini-maisons au Québec ». Montréal : L'Arpent, 3 août 2017. <http://www.larpent.ca/documents/mouvement-mini-maisons-quebec/>.

Liebig, Phoebe S., Teresa Koenig, et Jon Pynoos. « Zoning, accessory dwelling units, and family caregiving: Issues, trends, and recommendations ». *Journal of aging & social policy* 18, no 3-4 (2006): 155-172.

Mazur, Daniel. « Accessory dwelling units: affordable apartments, helping people who have low income and people who are aging in single family housing ». Brandeis University, 2000. <http://elibrary.ru/item.asp?id=5293622>.

McConnell, Virginia, et Keith Wiley. « Infill development: Perspectives and evidence from economics and planning ». *Resources for the Future* 10 (2010): 13.

Mendez, Pablo. « Ambiguity at home: Unauthorized geographies of housing in Vancouver ». University of British Columbia, 2011.

———. « Linkages between the Formal and Informal Sectors in a Canadian Housing Market: Vancouver and Its Secondary Suite Rentals ». *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien* 61, no 4 (1 décembre 2017) : 550-63. <https://doi.org/10.1111/cag.12410>.

Mercier, Guy, et Michel Côté. « Ville et campagne : deux concepts à l'épreuve de l'étalement urbain ». *Cahiers de géographie du Québec* 56, no 157 (2012) : 125-152.

Miron, John. « Urban sprawl in Canada and America: Just how dissimilar ». University of Toronto, Department of Geography, Toronto, 2003. <http://www.utoronto.ca/~miron/Miron2003USCAJHD.pdf>.

Moos, Markus, Anna Kramer, Mark Williamson, Pablo Mendez, Liam McGuire, Elvin Wyly, et Robert Walter-Joseph. « More continuity than change? Re-evaluating the contemporary socio-economic and housing characteristics of suburbs ». *Canadian Journal of Urban Research* 24, no 2 (2015): 64.

Morisset, Lucie, et Luc Noppen. « Le bungalow québécois, monument vernaculaire : La naissance d'un nouveau type ». *Cahiers de géographie du Québec* 48, no 133 (2004) : 7-32.

Muro, Mark, et Robert Puentes. *Investing in a better future: A review of the fiscal and competitive advantages of smarter growth development patterns*. Center on Urban and Metropolitan Policy, the Brookings Institution, 2004.

Myers, Barton, et George Baird. « Vacant lottery ». *Design quarterly*, 1978, 1-51.

Myers, Dowell, et Elizabeth Gearin. « Current preferences and future demand for denser residential environments », 2001. <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10511482.2001.9521422>.

Newman, K., et E. K. Wyly. « The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City ». *Urban Studies* 43, no 1 (janvier 2006): 23-57. <https://doi.org/10.1080/00420980500388710>.

Nichols, Jane Louise, et Erin Adams. « The Flex-Nest: The Accessory Dwelling Unit as Adaptable Housing for the Life Span ». *Interiors* 4, no 1 (1 mars 2013): 31-52. <https://doi.org/10.2752/204191213X13601683874136>.

Patterson, Ashleigh, et Richard Harris. « Landlords, Tenants, and the Legal Status of Secondary Suites in Hamilton, Ontario ». *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien* 61, no 4 (1 décembre 2017) : 540-49. <https://doi.org/10.1111/cag.12421>.

Peterson, Kol. *Backdoor Revolution: The Definitive Guide to ADU Development*. Accessory Dwelling Strategies, LLC, 2018.

Prochorskaite, Agne, Chris Couch, Naglis Malys, et Vida Maliene. « Housing Stakeholder Preferences for the “Soft” Features of Sustainable and Healthy Housing Design in the UK ». *International Journal of Environmental Research and Public Health* 13, no 1 (2016): 1–15. <https://doi.org/10.3390/ijerph13010111>.

Race, Craig, Andrew Sorbara, Alex Sharpe, Ryan Fernandes, Cassandra Alves, Mark Francis, et Jo Flatt. « Laneway suites. A new housing typology for Toronto ». City of Toronto, *Lanescapes & Evergreen*, 2017. <https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2017/te/bgrd/backgroundfile-104581.pdf>.

Rankin, Eric. « Builder’s Laneway Home Dream Bugged down in Bureaucracy ». *CBC News*, 9 avril 2016. <http://www.cbc.ca/news/canada/british-columbia/laneway-home-vancouver-expense-affordable-housing-delay-planning-1.3527971>.

Sabatier, Bruno, et Isabelle Fordin. « Densifier le pavillonnaire ». *Études foncières* 155 (2012) : 12–16.

Salomon, Emily. « Home Modifications to Promote Independent Living ». *Fact Sheet* 168 (2010).

———. « Housing policy solutions to support aging in place ». Washington, DC: AARP Public Policy Institute, 2010.

Salvador, Ashley. « Much “ADU” About a Lot: How social relations influence affordability of accessory dwelling units in Edmonton, Alberta, Canada ». Submitted in partial fulfilment of the requirements for the degree of BA. Combined Honours in Environment, Sustainability and Society (ESS), and Sociology, Dalhousie University, 2017.

Sapona, Ingrid. « Propriétés uniques et inhabituelles ». Institut d’assurance du Canada, août 2017. <https://www.insuranceinstitute.ca/fr/cipsociety/information-services/advantage-monthly/0817-unique-unusual-properties>.

Schafran, Alex. *The Politics of Accessory Dwelling Units in the United States*. Obtained from the author: Report prepared for Project de recherche BIMBY, 2012.

Schenk, Kathryn. « Flex House: Prefabricating the Tiny House Movement ». ProQuest Dissertations Publishing, 2015. <http://search.proquest.com/docview/1730212763/>.

SCHL, Société canadienne d’hypothèques et de logement. « Abordabilité du logement dès la conception ». Ottawa: SCHL, 2017. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/dedu/index.cfm>.

———. « Census/national household survey housing series Issue 11—the secondary rental market in Canada. Estimated size and composition ». *Socio-economic Series*. Ottawa : SCHL, avril 2016.

———. « Crédit hypothécaire 2015 », juillet 2016.

———. « Detailed examination of municipal apartment regulations in Canada ». *Socio-economic Series*. Ottawa : SCHL, janvier 2016.

———. « Études de cas sur la densification résidentielle : Projets réalisés ». *La maison et les collectivités saines*. Ottawa : SCHL, 2004. [http://www.schl.ca/fr/prin/dedu/amcodu/amcodu\\_006.cfm](http://www.schl.ca/fr/prin/dedu/amcodu/amcodu_006.cfm).

———. « Fonctionnement de la stratégie ». Ottawa: SCHL, 2017. [http://www.schl.ca/fr/prin/celoab/celoab/reou/stetcaloab/idloab/pore/peapac/peapac\\_001.cfm](http://www.schl.ca/fr/prin/celoab/celoab/reou/stetcaloab/idloab/pore/peapac/peapac_001.cfm).

———. « Literature review and case studies of local jurisdictions that permit secondary suites ». Socio-economic Series. SCHL, mai 2015.

———. « Ontario secondary suite research study ». Ottawa : SCHL, 2017.

———. « Permis pour appartements accessoires ». Ottawa : SCHL, 2017. [https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/celoab/reou/stetcaloab/idloab/pore/peapac/peapac\\_001.cfm](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/celoab/reou/stetcaloab/idloab/pore/peapac/peapac_001.cfm).

———. « Programme d'aide à la remise en état des logements – logement accessoire/pavillon-jardin (dans les réserves) ». SCHL, 2017. <http://www.schl.ca/fr/first-nation/financial-assistance/renovation-programs/residential-rehabilitation-assistance-program-secondary-garden-suite-on-reserve.cfm>.

———. « Réglementation régissant les appartements accessoires dans les régions métropolitaines de recensement et les agglomérations de recensement du Canada ». Socioeconomic Series. Ottawa : SCHL, 2014.

———. « Statistiques du logement au Canada 2015 ». Publications et rapports | SCHL. Le marché de l'habitation, septembre 2016. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=55&itm=8&fr=1497192266047>.

Schué, Romain. « Montréal n'est pas faite pour les familles ». Journal Métro. 21 août 2017. <http://journalmetro.com/actualites/montreal/1182799/montreal-nest-pas-faite-pour-les-familles/>.

SHQ, Société d'habitation du Québec. « Perspectives démographiques 2006-2056 et logement : un aperçu ». Bulletin d'information de la Société d'habitation du Québec. Québec, t 2010.

Simard, Martin. « Étalement urbain, empreinte écologique et ville durable. Y a-t-il une solution de rechange à la densification ? » Cahiers de géographie du Québec 58, no 165 (2014) : 331–352.

Snyder, Mitchell. « ADU Guide ». Mitchell Snyder Architecture, 2018. <http://www.msnyderarch.com/adu-guide/>.

Statistique Canada. « Profil du recensement, Recensement de 2016 - Québec [Province] et Canada [Pays] ». Gouvernement du Canada, 8 février 2017.

Susanka, Sarah, et Kira Obolensky. *The not so big house: A blueprint for the way we really live*. Taunton Press, 1998.

Suttor, Greg. « Basement Suites: Demand, Supply, Space, and Technology ». *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien* 61, no 4 (1 décembre 2017) : 483-92. <https://doi.org/10.1111/cag.12423>.

———. « Rental Housing Dynamics and Lower-Income Neighbourhoods in Canada ». *Neighbourhood Change Research Partnership*. University of Toronto, 2015.

———. *Still renovating: A history of Canadian social housing policy*. Vol. 6. McGill-Queen's Press-MQUP, 2016.

Tachieva, Galina. *Sprawl Repair Manual*. 2 edition. Washington : Island Press, 2010.

Touati, Anastasia. « La densification « douce » au Canada - L'exemple des « appartements accessoires » en Ontario ». *Métro Politiques*, 2013. <http://www.metropolitiques.eu/La-densification-douce-au-Canada.html>.

Vail, Katherine M. « Saving the American Dream: The Legalization of the Tiny House Movement ». *University of Louisville Law Review* 54, no 2 (2016): 357–379.

Ville d'Ottawa. « Aménagement d'une annexe résidentielle à Ottawa- Guide du propriétaire ». Ville d'Ottawa, Section du zonage, de la densification des quartiers - Direction de l'élaboration de politiques et de l'esthétique urbaine, novembre 2016.



———. « Annexes résidentielles/Logements secondaires aménagés dans des bâtiments accessoires ». Ville d'Ottawa, Section du zonage, de la densification des quartiers - Direction de l'élaboration de politiques et de l'esthétique urbaine, 14 septembre 2015.

Walker, Ryan, et Tom Carter. « At home in the city: housing and neighbourhood transformation ». *Canadian Cities in Transition: New Directions in the Twenty-First Century*, eds. T. Bunting, P. Filion and R. Walker, 2010, 342-356.

Wegmann, Jake. « The Hidden Cityscapes of Informal Housing in Suburban Los Angeles and the Paradox of Horizontal Density ». Dans *Buildings & Landscapes: Journal of the Vernacular Architecture Forum*, 22:89-110. University of Minnesota Press, 2015.

Wegmann, Jake, et Alison Nemirow. « Secondary units and urban infill: a literature review ». Working Paper, Institute of Urban and Regional Development, 2011. <https://www.econstor.eu/handle/10419/59382>.

Young, Dwight. *Alternatives to sprawl*. Brookings Inst Pr, 1995.