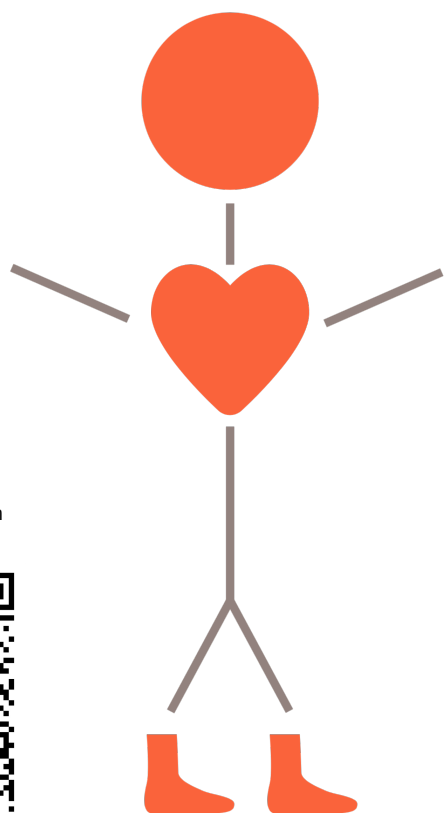


L'HABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE, UNE SOLUTION ALTERNATIVE GAGNANTE!

- Marie-Josée Halpin, Directrice générale, Ville de Sainte-Catherine
- Sarah Righi, Conseillère en architecture, Écobâtiment
- Virginie Ducanos, Chargée de projet – Habitations, Espace Muni



Tout au long de l'atelier, ayez en tête ces trois éléments :



Élément que je retiens



Élément coup de cœur



Élément que je souhaite mettre en application dans mon milieu

Remplir le
formulaire en
ligne





Pourquoi l'habitation intergénérationnelle est-elle une solution alternative gagnante ?

Quelques données issues de notre enquête :



- **80 %** placent ce type d'habitation comme une solution non négligeable dans le contexte actuel du vieillissement de la population et des difficultés d'accès à la propriété pour les jeunes.
- **74 %** considèrent que les maisons intergénérationnelles contribuent à la densification de nos territoires.
- **62 %** ont l'intention d'agir en faveur de l'émergence des maisons intergénérationnelles.

Et pourtant :



- **71%** n'ont pas l'intention de modifier leur réglementation.
- **73%** n'ont pas de promotion ou d'information accessible à la population.

Quels sont les enjeux, les avantages pour les municipalités?

HABITATIONS INTERGÉNÉRATIONNELLES

OBSTACLES, LEVIERS ET ACTIONS



33^e Colloque d'Espace Muni

Juin 2023



Avec la participation financière du gouvernement du Québec dans le cadre du programme Québec ami des aînés.

En partenariat avec :



QUI SOMMES-NOUS?

Par son expertise en architecture et en science du bâtiment, Écobâtiment accompagne les organisations vers des pratiques exemplaires de construction, de gestion et de transformation du milieu bâti.

Nous contribuons au développement durable du Québec en stimulant:

- l'action climatique;
- la conservation du patrimoine;
- et la création de lieux de vie sains, fonctionnels, inclusifs et écologiques.





DÉFINITIONS



Définitions

COHABITATION



Crédit : Écobâtiment

Définitions

HABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE

Habitation intergénérationnelle / maison intergénérationnelle :

- une maison dans un zonage unifamilial auquel on ajoute un logement où les occupants ont obligatoirement un lien de parenté.

Logement :

- Des installations sanitaires, des installations pour préparer et consommer des repas et pour dormir.

Unité d'habitation accessoire (UHA) :

- Deuxième logement sur un lot de zonage unifamilial, sans égard au lien de parenté.



Crédit photo : Maxime Brouillet



INTÉRÊTS ET AVANTAGES



Intérêts et avantages

POUR LES AÎNÉS ET LES FAMILLES

- Intérêt en croissance, notamment suite à la pandémie
- Renforcer les liens familiaux et contrer l'isolement
- Offrir un sentiment de sécurité
- Avoir une entraide mutuelle aux plans humain et financier
 - Favoriser l'accès à la propriété
 - Permettre le partage des dépenses
 - Échange de tâches, comme aider aux tâches ménagères et garder des enfants



Credit photo : Léa Méthé / Mathieu Caron

Intérêts et avantages

POUR LA MUNICIPALITÉ

- Favoriser la rétention démographique
- Animer les quartiers
- Augmenter le revenu des taxes, suivant les révisions des évaluations foncières
- Appuyer des orientations en développement durable, par la densification douce de zones déjà desservies et diminuant l'étalement urbain
- S'aligner aux orientations MADA
- Soutenir les proches aidants

*La solution demeure dans une multiplicité
et une variété de modèles résidentiels.*



Credit photo: Vivre en ville



PROBLÉMATIQUE



Problématique

LIEN DE PARENTÉ

- Depuis 1998 dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- Pourquoi?
 - Accorder des compensations fiscales municipales aux ménages intergénérationnels (Ste-Brigitte-de-Laval)
 - Déroger au zonage unifamilial tout en maintenant le caractère familial, et de prévenir le « pas dans ma cour »

Les enjeux de cette exigence :

- Lors du départ des occupants :
 - Exigence de démolition et réversibilité
 - Contre-productive face à la crise du logement
 - Perte de l'investissement
- Encourage les travaux illégaux
- Suivis récurrents de la ville

Exigence à reconsidérer.





ACTIONS MUNICIPALES



RÈGLEMENT DE ZONAGE

Exigences

Le nombre de nouveaux logements permis;

Le nombre et la localisation des entrées (avec le nombre d'adresses);

La superficie maximale du nouveau logement et/ou son ratio par rapport au bâtiment principal (et possiblement la superficie minimale et la superficie totale des unités combinées)

Le pourcentage minimal d'aire verte conservée

Le nombre de cases de stationnement nécessaires et leur emplacement

Les dispositions quant aux raccordements aux infrastructures (égouts, entrée d'eau, entrée électrique et compteur, etc.)

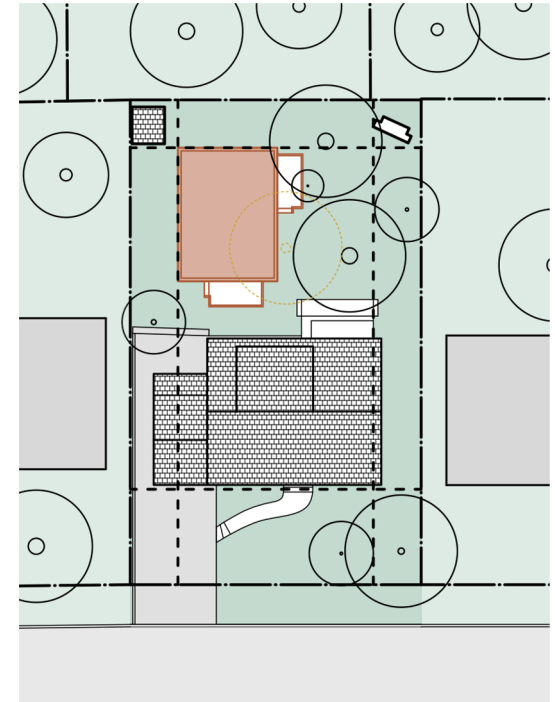
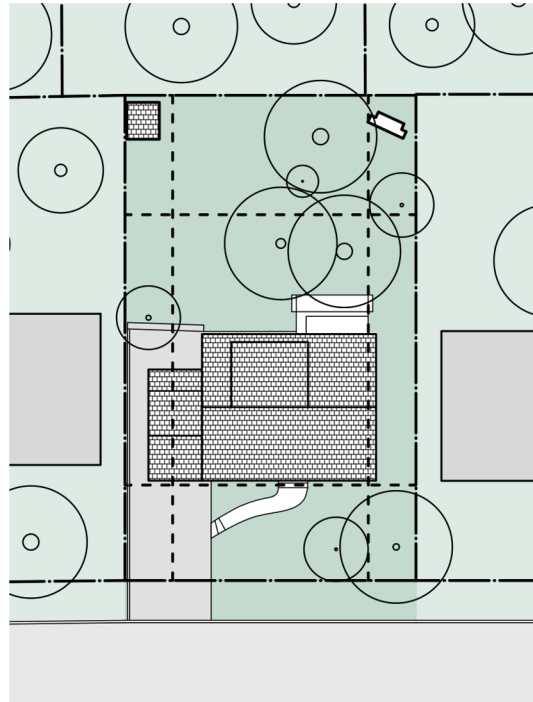
D'autres conditions peuvent être trop restrictives et rendent le règlement complexe (forme, nombre de chambres, étage admissible...)

Actions municipales

MARGES DE RECUL

- Délimitent l'aire constructible
- Contribuent au paysage du quartier unifamilial
- Contraignantes pour les agrandissements

- Réduire les marges arrière (Granby et Victoriaville)
- Confirmer l'accès des pompiers



Crédit : Écobâtiment

Actions municipales

ZONAGE UNIFAMILIAL

- Modifier la définition (Sainte-Catherine)
- Autorisation ponctuelle par secteur (Québec)
- Zonage bifamilial par lot qui le demande (Châteauguay)
- Retirer le zonage unifamilial (Minneapolis)



Actions municipales

PLAN D'INTÉGRATION ET D'IMPLANTATION ARCHITECTURAL

- Outils pour les aspects qualitatifs
- Donner les grandes orientations architecturales
- Offre un contrôle de la ville et une liberté d'interprétation
- Utile pour les secteurs historiques ou favoriser une intégration harmonieuse (acceptabilité sociale)

LOTISSEMENT

- Cibler certains types d'ilots (L'Arpent, 2018)
- Phasage : commencer par les ilots en coin (Ottawa)



Crédit photo : Quinzhee Architecture & IPx / Dave Tremblay

Actions municipales

PERMIS ET CERTIFICATS

- Découragement des citoyens face aux processus
- Régulariser les projets illégaux (Repentigny)

DESSERTE EN SERVICES

- Utilisation plus efficace des ressources existantes
- Systèmes conçus selon une occupation plus dense des ménages à l'époque
- Densification douce et ponctuelle



Crédit photo : Écobâtiment

Actions municipales

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

- Nouveauté du terme « logement accessoire » dans le CCQ
- Adopter les exigences CCQ
- Possibilité d'ajouter l'accessibilité universelle au niveau municipal
- Validation selon les services pompiers



Crédit : Écobâtiment



MISE EN APPLICATION



Mise en application

COMMENT S'Y PRENDRE?

- Étudier les besoins
- Consulter l'intérêt
- Planifier en lien aux impacts économiques, environnementaux et sociaux

- Manque de données au Québec



Mise en application

RÉPONDRE AUX CRAINTES

- L'enjeu de l'acceptabilité sociale
- Craintes communes de certains citoyens :
 - Densification
 - Détérioration économique et visuelle des quartiers
 - Population locataires
 - Surtaxe les infrastructures du quartier (rues, services publics écoles, etc.)

*Anticiper les préoccupations
Adresser en amont
Faciliter l'information et l'éducation
Refléter dans la réglementation*

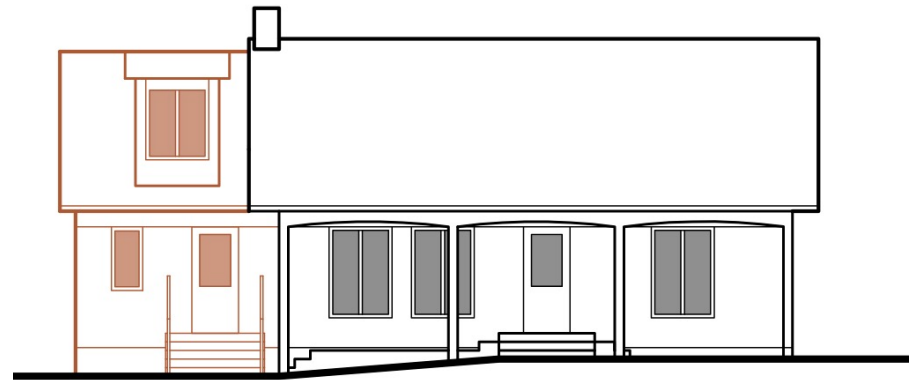


Crédit photo : Écobâtiment

Mise en application

INCITATIFS MUNICIPAUX

- Rénovation Québec et RénoRégion
- Initiative pour la création rapide de logements (ICRL)
- Programme d'adaptabilité de domicile (PAD)
- Programmes municipaux d'accès à la propriété
- Mesures fiscales municipales
 - Remboursement de taxes de services (Alma et Ste-Brigitte-de-Laval)
 - Crédit de taxes foncières et congé de taxes de services (Gaspé)



Crédit : Écobâtiment



RECOMMANDATIONS



RECOMMANDATIONS

- Reconsidérer l'exigence du lien de parenté pour les permis de construction et le réserver aux mesures fiscales municipales
- Adapter le zonage unifamilial pour permettre les UHA
- Rédiger des règlements simples, flexibles et harmonisés



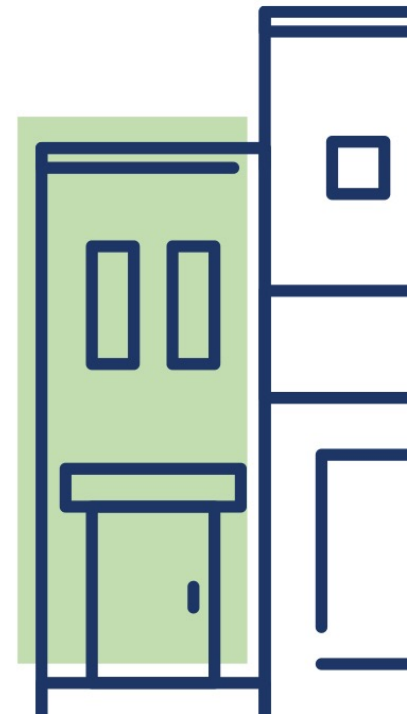


Unité d'habitation accessoire

**Pour une densification douce du
territoire**

Plan de la présentation

- + Contexte de la Ville de Sainte-Catherine;
- + Définition des UHA;
- + Bénéfices des UHA;
- + Contexte du territoire;
- + Avantages des UHA;
- + Encadrement réglementaire proposé;
- + Étude de cas



Contexte de la Ville de Sainte-Catherine



Politiques sociales de la Ville de Sainte-Catherine



Énoncé
du **cœur** envers
la **famille**
et les **aînés**

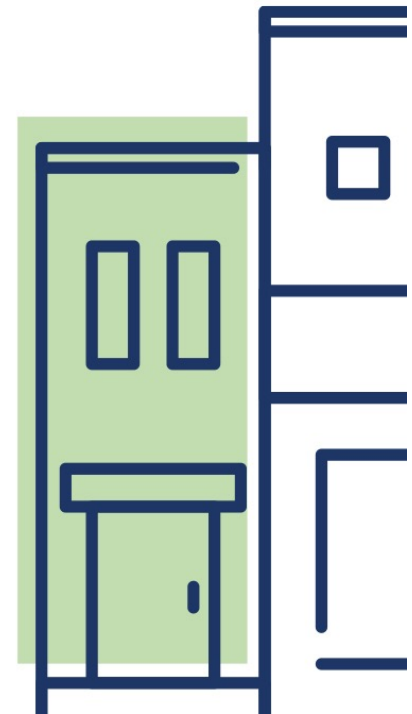
Vivre, s'unir et s'épanouir



PLAN D'ACTION EN
ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

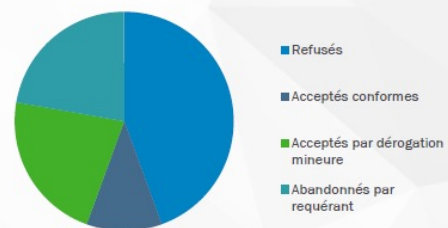


EMPREINTE
D'AVENIR
L'héritage de demain

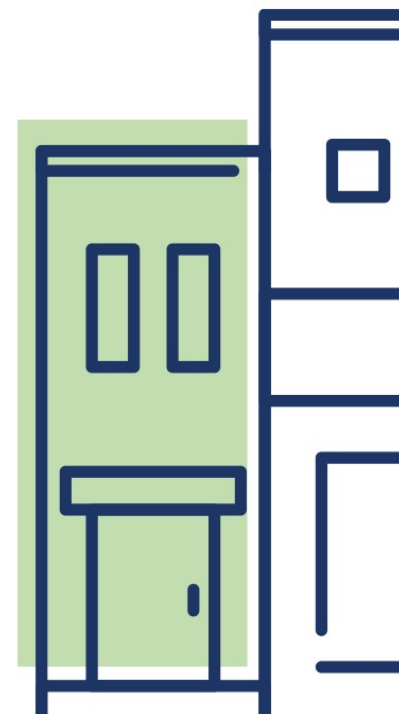
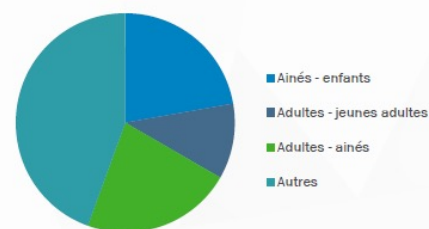


Projets intergénérationnels

Depuis 2009	Nombre
Projets déposés et refusés	4
Projets acceptés conformes à la réglementation	1
Projets acceptés par dérogation mineure	2
Projets abandonnés par le requérant	2
Total	9



Situation familiale relevée selon les projets	Nombre
Parents ainés accueillant enfants adultes	2
Parents adultes accueillant enfants jeunes adultes	1
Enfants adultes accueillant parents ainés	2
Autres situations familiales	4
Total	9

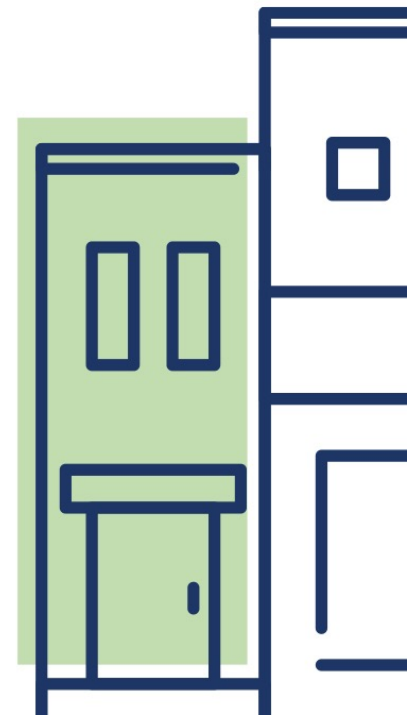


Définition des UHA



Qu'est-ce qu'un logement accessoire

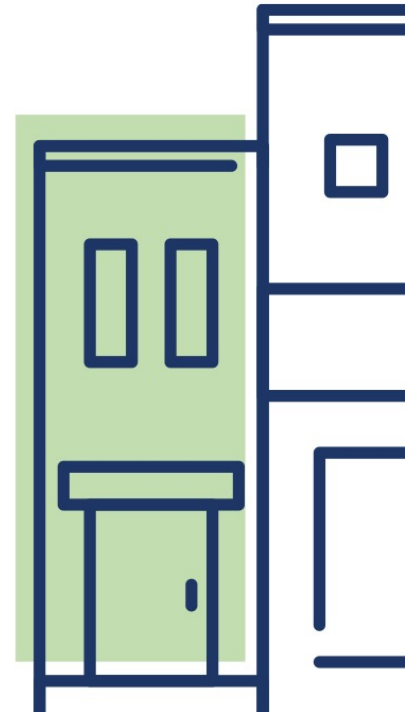
Logement d'appoint
Annexe latérale
Mini maison
Pavillon de jardin
Logement intergénérationnel
Logement additionnel
Bachelor
Granny Flats
Maison de fond de cour
Logement en semi sous-sol





Unité d'habitation accessoire - UHA

Terme parapluie
pour désigner une
unité secondaire
intégrée à un lot
déjà occupé par une
résidence
principale.



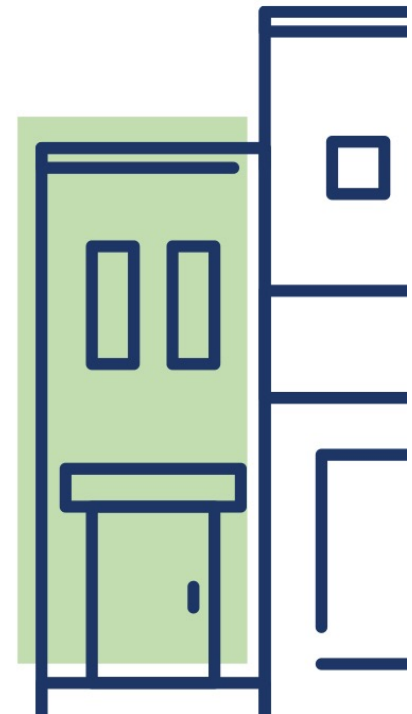
Objectifs des UHA

Anticiper les **besoins sociaux et économiques**

Vieillir dans son quartier

Augmenter le nombre de **logements abordables**

Soutenir l'offre de **services et commerces de proximité**



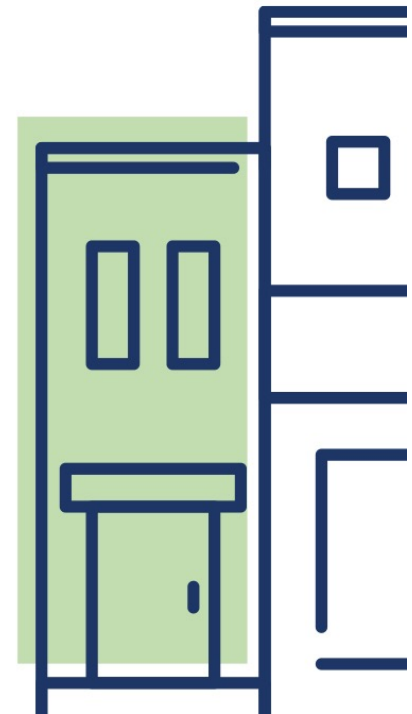
Objectifs des UHA

Offrir un
habitat
évolutif

Diversifier le
portrait
immobilier

Soutenir la
vie de quartier

Densifier
progressivement
dans le **respect du**
quartier



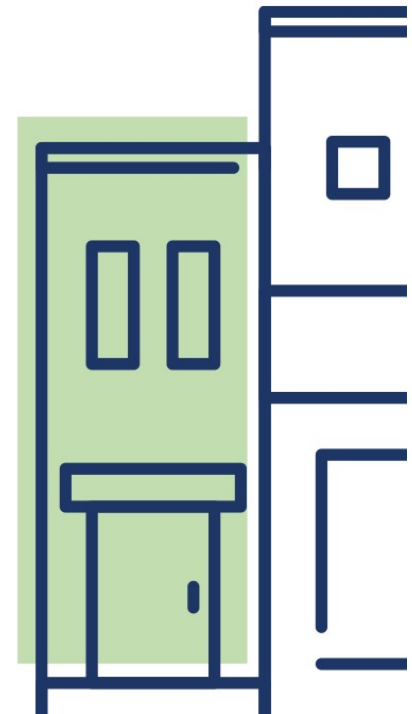
Objectifs des UHA

Optimiser
**l'espace
urbain**

Augmenter les
recettes fiscales

Réduire le
surcoût associé à
l'étalement
urbain

Conserver
**l'espace pour les
citoyens**



Objectifs des UHA

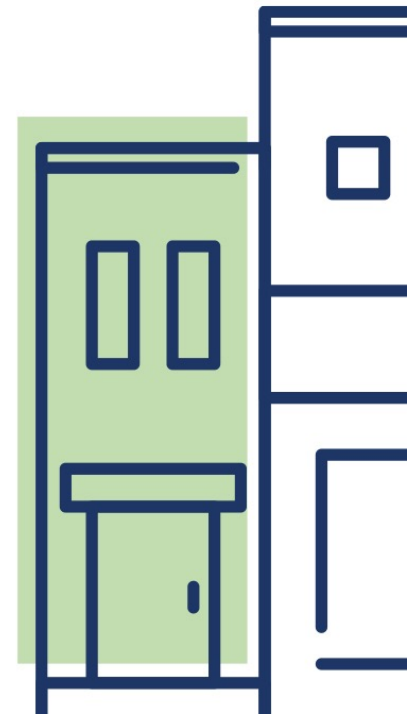
Anticiper les
**préoccupations
environnementales**

Préserver les
forêts

Préserver les
terres agricoles

Soutenir l'offre
de **transport
collectif**

Réduire la
dépendance à
l'auto



Bénéfices des UHA



À qui bénéficie les UHA



Accès à la propriété



Entraide intergénérationnelle
Logement adapté
Revenus complémentaires



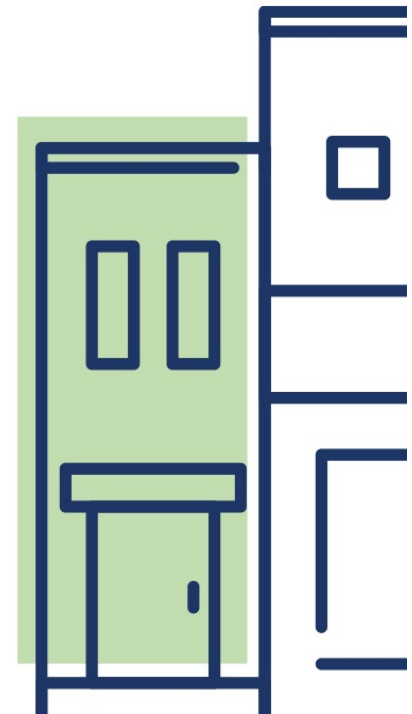
Optimisation
d'une propriété
immobilière



Logement abordable dans un
quartier paisible



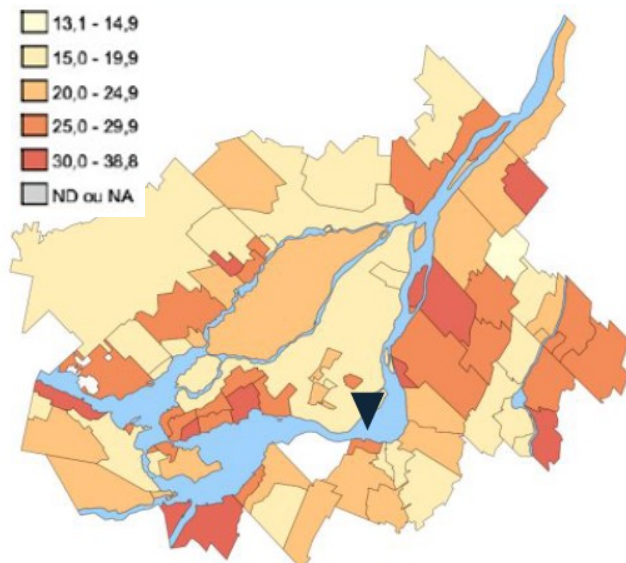
Logement à accessibilité
universelle



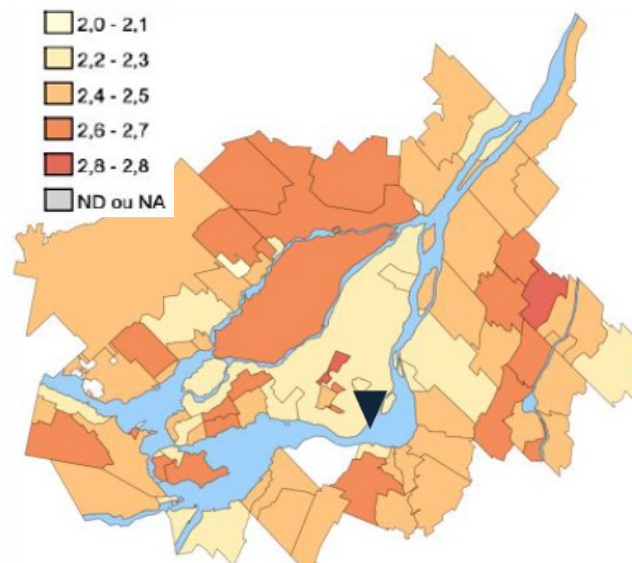
Contexte du territoire



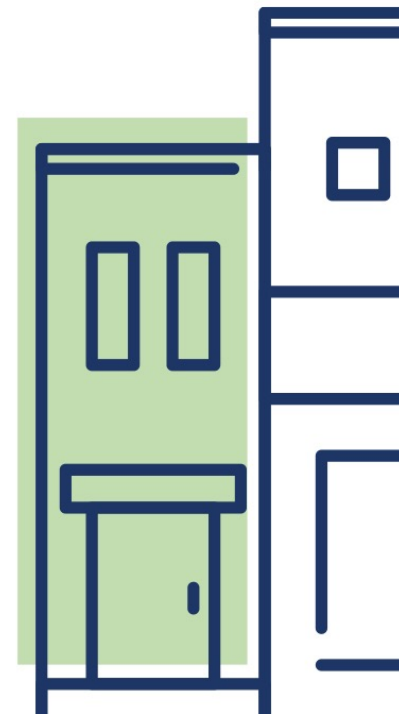
Contexte du territoire



Part de la population âgée de 65 ans et plus (estimée 2031)
Sainte-Catherine - 25,7%
(un des taux les plus élevés de la MRC Roussillon)

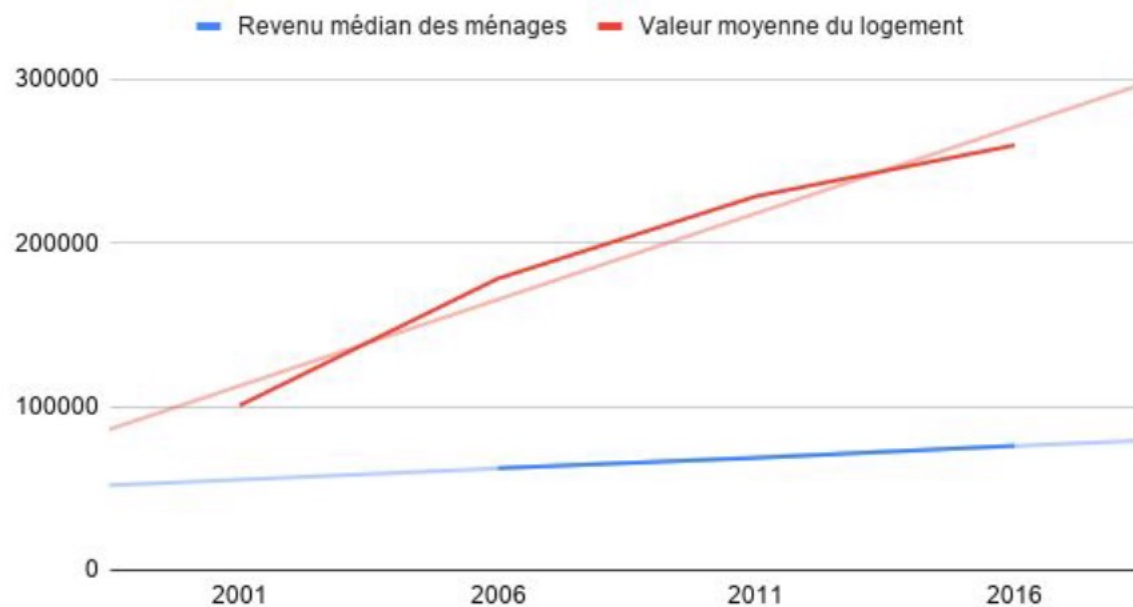


Nombre moyen de personne par ménage (estimé 2031)
Sainte-Catherine – 2,3 personnes
(À peine plus élevé que celui de Montréal)

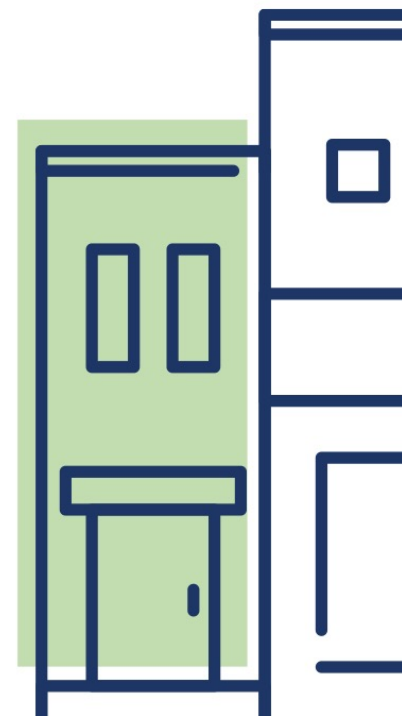


Contexte du territoire

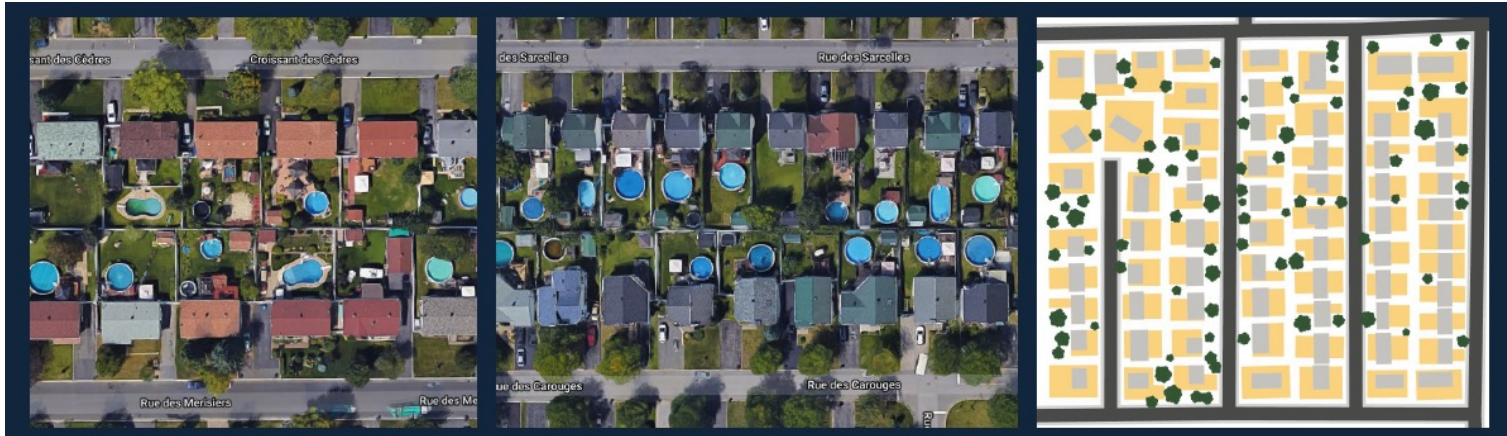
Érosion de l'abordabilité résidentielle à Sainte-Catherine



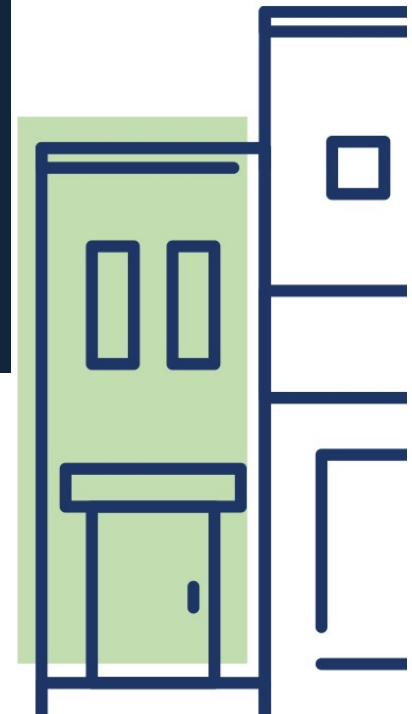
Sources: Statistique Canada;
Observatoire du Grand Montréal



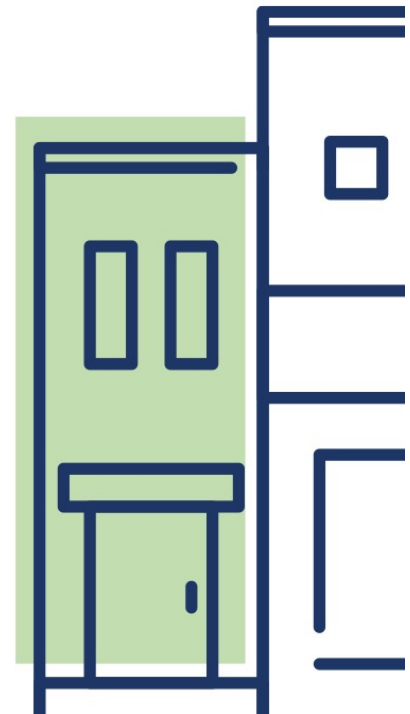
Contexte du territoire



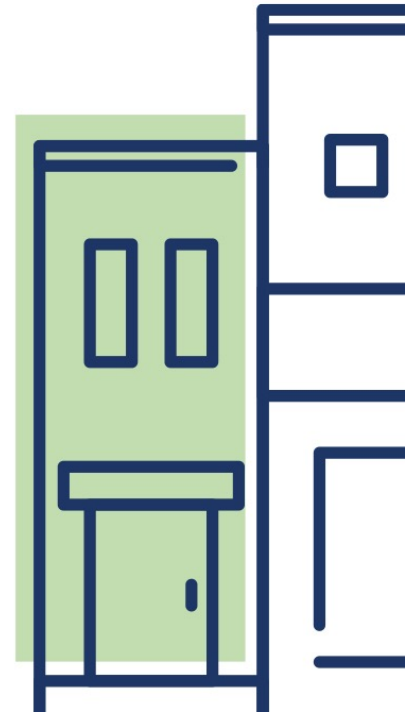
Source: Sainte-Catherine, Google 2019



Contexte du territoire



Contexte du territoire



Avantages des UHA



Avantages environnementaux

+ Réduire l'étalement urbain

- + Préserver les forêts et les terres agricoles

+ Réduire les émissions de GES

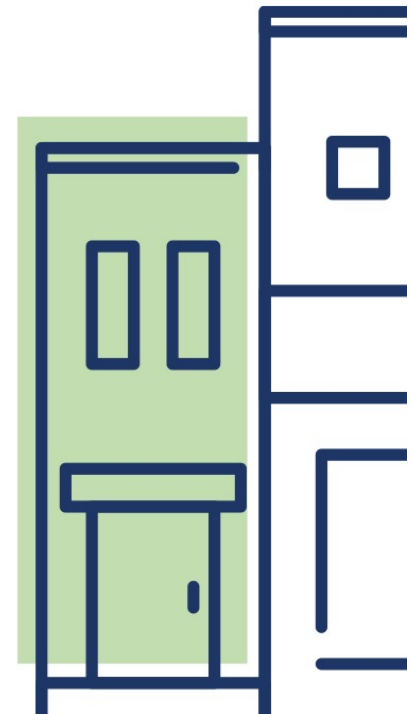
- + Miser sur une mobilité active et durable
- + Optimiser la desserte de transport en commun

+ Réduire les îlots de chaleur

- + Préserver et bonifier le couvert forestier urbain existant

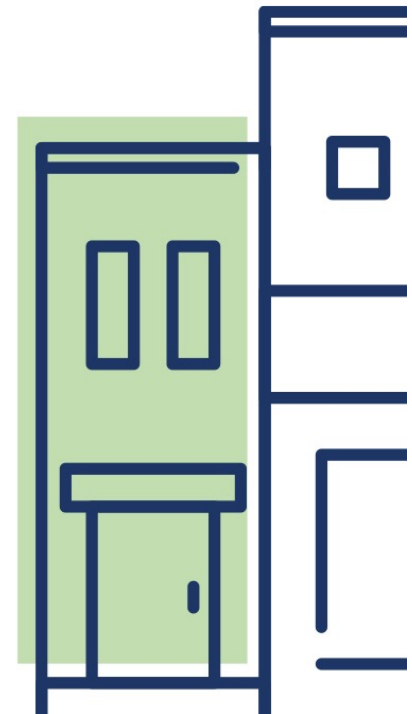
+ Préserver la faune en milieu urbain

- + Favoriser l'implantation de strates végétales propice à l'usage de la faune



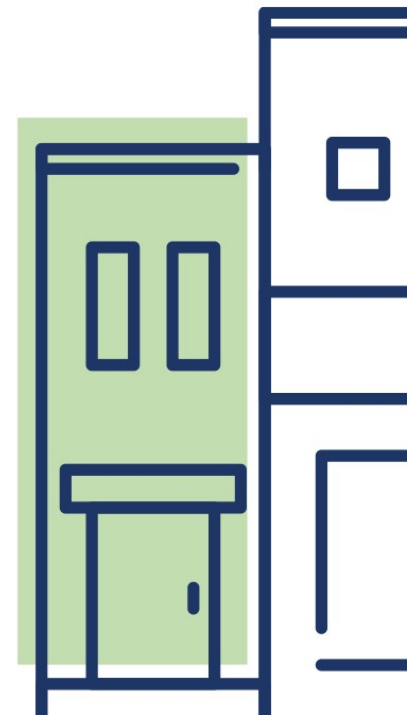
Avantages sociaux

- + **Optimiser le dynamisme des quartiers**
 - + Préserver la quiétude des occupants et la vitalité des quartiers
 - + Favoriser le tissu social par la coopération intergénérationnelle
- + **Trouver des solutions abordables à la pénurie de logements**
 - + Favoriser l'accès à la propriété pour les jeunes
 - + Favoriser le maintien à domicile des aînés
- + **Faciliter l'acceptabilité sociale pour la transformation des quartiers**
 - + Densification douce du territoire
 - + Conserver le caractère familial et sans nuisance des quartiers



Avantages économiques

- + **Favoriser la vitalité économique locale**
 - + Augmenter le bassin de consommateurs ou d'employés pour les entreprises.
 - + Créer un pôle d'emplois diversifiés à proximité des lieux de résidence.
 - + Minimiser le fardeau fiscal de la collectivité par la venue de nouveaux citoyens
- + **Optimiser les infrastructures existantes**
 - + Réduire le surcoût associé à l'étalement urbain
- + **Optimiser les ressources financières**
 - + Économiser sur les dépenses de la Ville
 - + Ajouter de nouveaux revenus fiscaux pour bonifier les services aux citoyens.



Encadrement réglementaire proposé



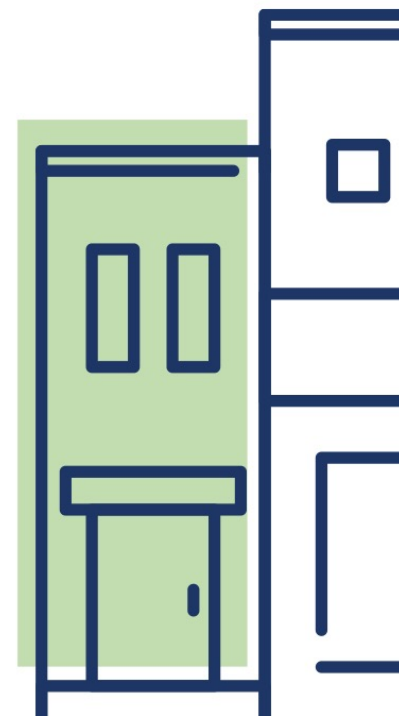
Projet innovateur

+ Simplifier la réglementation

- + Regrouper les logements accessoires, secondaires et intergénérationnels sous l'appellation UHA.
- + Faciliter la compréhension des citoyens et le travail des inspecteurs.

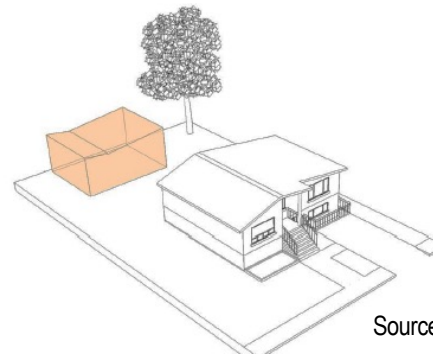
+ Encadrer l'implantation des UHA par règlement discrétionnaire dans tous les quartiers

- + Tous les quartiers résidentiels
- + Exception des secteurs de développement, de redéveloppement et de requalification prévus au plan d'urbanisme.
- + UHA permises sur 57 % du territoire résidentiel municipal.

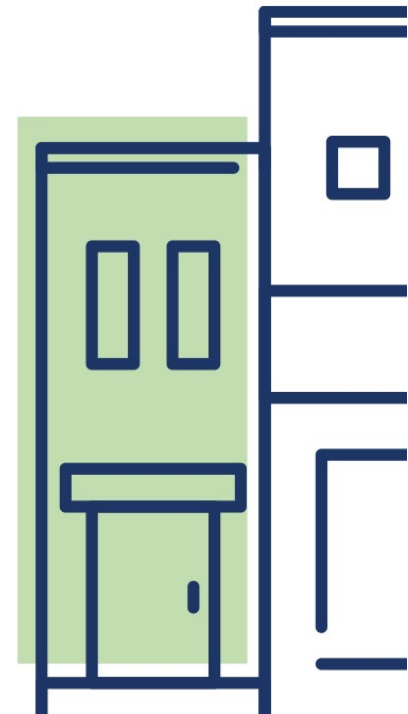


Encadrement – Règlement de zonage

- Dispositions générales et spécifiques selon le type d’UHA (Attachée ou détachée);
- Limite d’une unité d’habitation accessoire par habitation principale;
- Normes d’implantation;
- Rapports de proportion entre le bâtiment principal et l’unité d’habitation accessoire;
- Ajout de définitions dans la réglementation

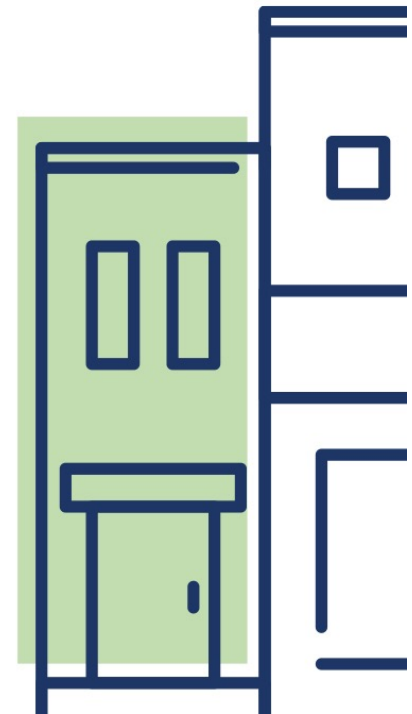


Source: Arpent



Encadrement discrétionnaire - PIIA

- Objectifs et critères se rapportant à la qualité architecturale;
- Harmonisation de l'unité d'habitation accessoire au bâtiment principal et au quartier;
- Conservation de la qualité des cours et du milieu de vie pour les ménages;
- Intégration des principes de développement durable et d'accessibilité universelle;
- Préservation des arbres matures et gestion optimale des cases de stationnement;



Étude de cas

1105, rue du Chalutier



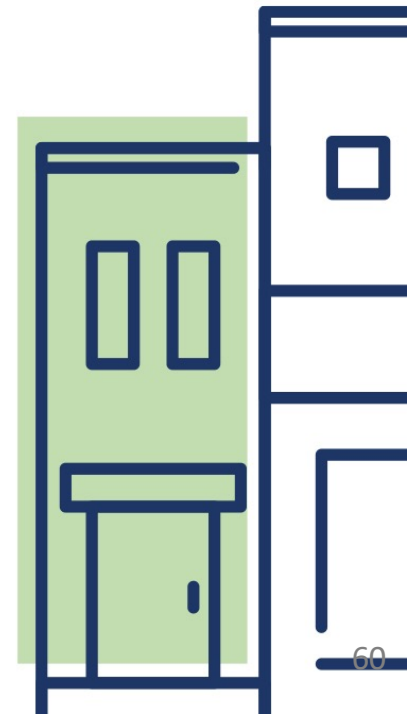
Étude de cas



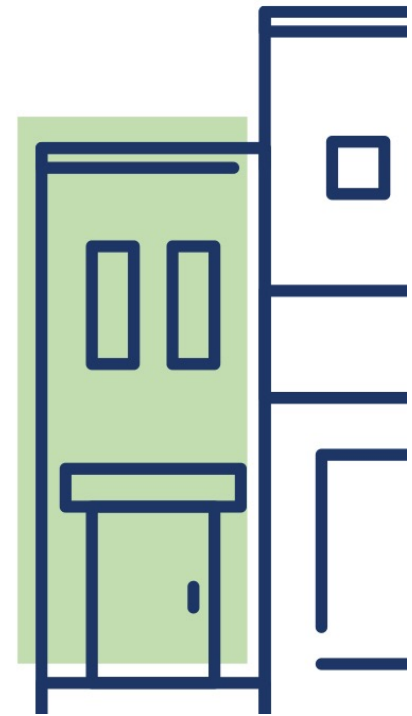
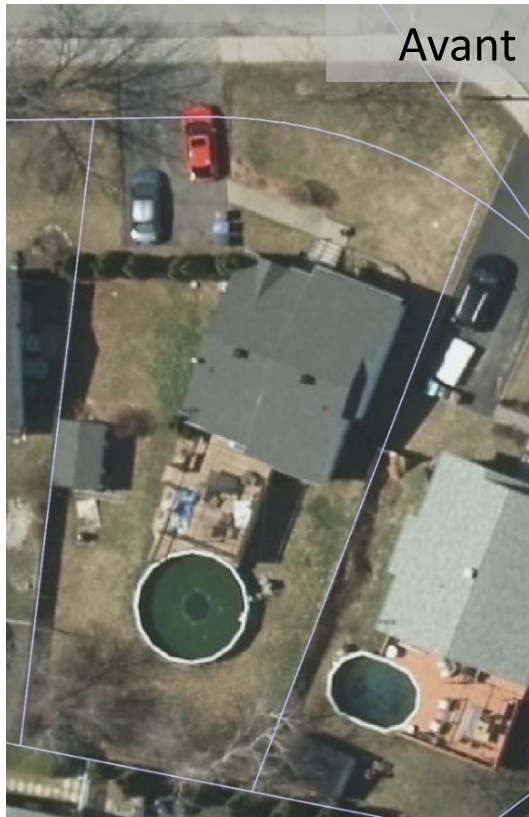
Projet soumis

- Implantation conforme aux marges;
- Aucune modification à la cour arrière;
- Conservation des arbres matures;
- Possibilité de déplacer les cèdres existants;
- Conservation du concept architectural
- Ajout d'un logement

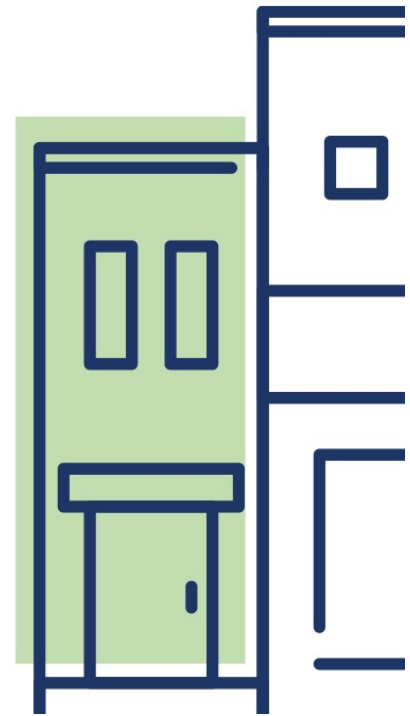
Étude de cas



Étude de cas



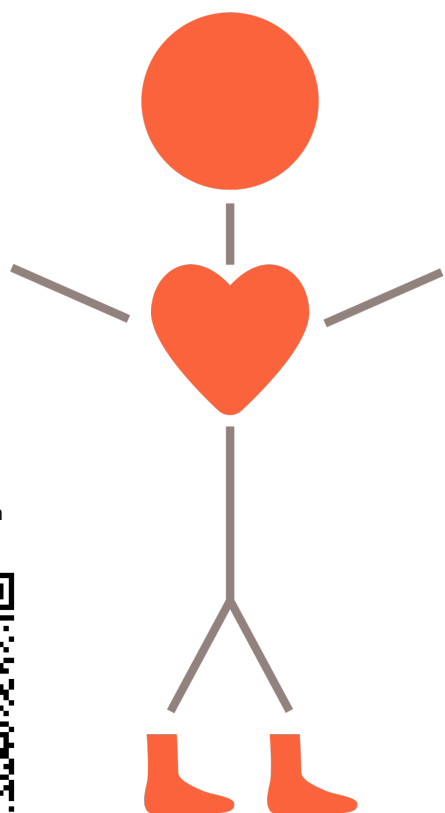
Étude de cas



C'est à vous !



Tout au long de l'atelier, ayez en tête ces trois éléments :



Élément que je retiens



Élément coup de cœur



Élément que je souhaite mettre en application dans mon milieu

Remplir le
formulaire en
ligne



Quelques références :



- [Enquête sur les maisons intergénérationnelles d'Espace Muni](#), février 2022
- [Règlement de zonage et PIA de la ville de Sainte-Catherine](#)
- « [Unités d'habitation accessoires : quelle place leur accorder parmi les stratégies de densification urbaine? \[Article\]](#) ». Magazine *Oui dans ma cour*, Vivre en ville, février 2023
- [État des lieux des UHA au Québec](#). Arpent, 2022
- *Les unités d'habitation accessoires* — [Guide sur les grands principes et bonnes pratiques](#). Arpent, 2018
- Série de vidéos sur les UHA, par Écohabitation : <https://www.ecohabitation.com/guides/3384/serie-unites-d-habitations-accessoires-uha-en-videos/>

Merci pour votre participation!



Infolettre Le Fil Municipal



Site Web



Nous joindre



Les prochains événements d'Espace MUNI

Fête des voisins à travers le Québec	3 juin 2023
Webinaire sur le programme estival ELAN	7 juin 2023
Webinaire sur l'habitation et le milieu de vie des personnes âgées	21 juin 2023
Toute première journée de l'Habitation et lancement de la plateforme Web	14 septembre 2023
15 ^e Rencontre provinciale du Réseau Municipalités accessibles	7 novembre 2023
Journée internationale des droits de l'enfant, dans le cadre de la Grande semaine des tout-petits	20 novembre 2023
Sortie du nouveau guide pour les services de garde éducatifs à l'enfance	Novembre 2023



Consulter tous les événements et s'inscrire