

Les pavillons-jardins

Un pavillon-jardin est un petit bâtiment résidentiel autonome sans sous-sol. On le place à l'arrière ou à côté d'une maison individuelle existante installée de façon permanente.

Habituellement, un pavillon-jardin possède une cuisine, une salle de séjour, une chambre ou deux, une salle de bains et un espace de rangement (voir la figure 1). Votre municipalité pourrait avoir adopté des règlements de zonage ou d'urbanisme qui régissent les pavillons-jardins. Ces règlements

établissent des restrictions telles que la distance à conserver par rapport à la maison permanente, les places de stationnement, le temps pendant lequel le pavillon-jardin peut demeurer sur un terrain, de même que l'aspect du bâtiment.

QUI HABITE DANS UN PAVILLON-JARDIN?

Les pavillons-jardins sont habituellement destinés aux individus ou aux couples autonomes âgés de 65 ans et

plus ou aux personnes moins âgées qui ont une déficience. Les occupants de la maison permanente, ou « habitation principale », dispensent des soins et viennent en aide aux gens qui habitent le pavillon-jardin. Les propriétaires de l'habitation principale sont généralement les enfants, les petits-enfants ou d'autres parents proches des occupants du pavillon-jardin. Dès que les personnes désignées pour vivre dans le pavillon-jardin déménagent, il est possible de demander à la municipalité qu'un autre membre de la famille y emménage, à condition qu'il réponde aux critères établis.

AVANTAGES

Les pavillons-jardins offrent un logement abordable. Ils peuvent être conçus de manière à être sans obstacles et devraient être faciles à entretenir.

Les pavillons-jardins constituent une option de logement abordable pour des membres de la famille qui requièrent certains soins, mais qui désirent également conserver

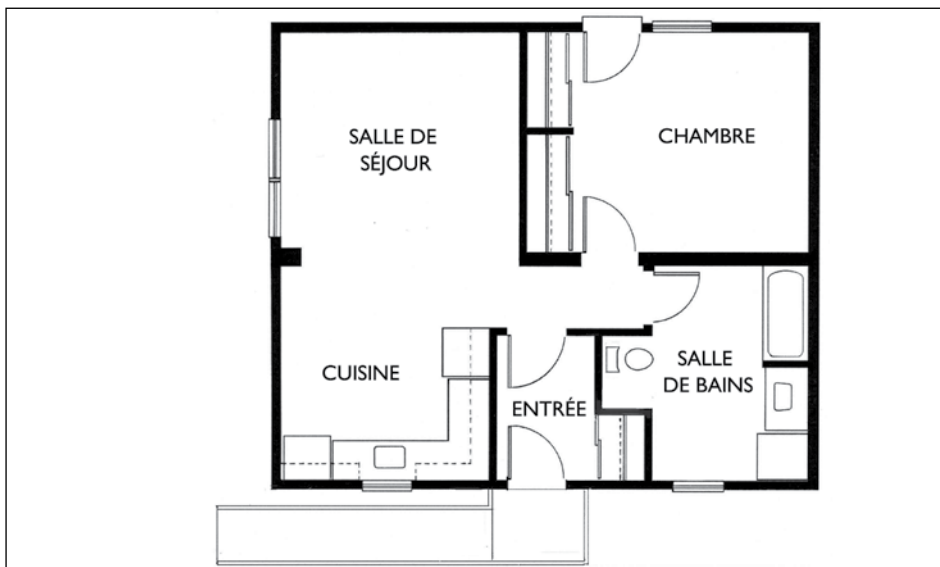


Figure 1 Plan d'étage d'un pavillon-jardin

leur autonomie. Dans les municipalités qui le permettent, la location de pavillons-jardins apporte un revenu au propriétaire de l'habitation principale et une option de logement abordable pour la collectivité. Les pavillons-jardins offrent les avantages suivants :

- ils permettent aux membres de la famille d'offrir du soutien, une présence et un sentiment de sécurité aux occupants du pavillon-jardin, tout en préservant l'autonomie et l'intimité des deux ménages;
- ils créent un milieu sain où les occupants se sentent soutenus et où ils peuvent continuer de vivre de façon autonome. Ils constituent une solution abordable pour prendre soin de membres vieillissants de la famille;
- ils peuvent réduire la pression sur les services collectifs lorsque la famille hôte est en mesure d'offrir son soutien;
- ils altèrent rarement le cachet d'un quartier puisqu'ils sont temporaires.

PROPRIÉTÉ

Au Canada, le pavillon-jardin appartient habituellement au propriétaire de l'habitation permanente qui l'installe sur sa propriété. Certaines municipalités exigent que les occupants de l'une des deux habitations soient propriétaires de la propriété, certaines interdisent expressément la location, avec ou sans bail, de la propriété et d'autres exigent que l'occupant du pavillon-jardin soit un parent ou un soignant de la famille hôte.

PERMIS MUNICIPAUX

Habituellement, les règlements de zonage des municipalités régissent l'utilisation et l'emplacement des pavillons-jardins. Ces règlements stipulent, le cas échéant, les modalités d'occupation, comme pendant combien de temps le pavillon-jardin sera autorisé sur la propriété, les occupants du pavillon-jardin, la taille minimale et maximale du bâtiment, la viabilisation, le stationnement et la conception. Certaines municipalités exigent un permis d'utilisation temporaire ou une entente entre le propriétaire de l'habitation principale et la municipalité qui régit l'installation

de pavillons-jardins. Ces documents portent sur diverses questions, notamment l'emplacement du pavillon-jardin, sa viabilisation, l'accès, le stationnement, l'admissibilité des occupants, la compatibilité architecturale entre le pavillon-jardin et la maison de la famille hôte, les obligations au chapitre de l'entretien et des réparations, l'enlèvement du pavillon-jardin, la remise en état de la propriété et le suivi de l'usage et de l'occupation du pavillon-jardin.

INSTALLATION

Les pavillons-jardins sont des structures temporaires sans sous-sol. Ils peuvent être construits sur place, assemblés à l'aide de composants modulaires ou être entièrement usinés. Les services d'eau, d'égout (fosse septique) et d'utilité publique sont habituellement reliés à ceux de l'habitation principale.

Ils sont faciles à installer sur les grands terrains ruraux ou urbains qui offrent suffisamment d'espace de manœuvre pour construire ou assembler le pavillon. Dans les villes, il est plus facile de manœuvrer près des terrains situés à l'angle de deux rues ou disposant d'une ruelle arrière.



Figure 2 Un pavillon-jardin

Au milieu d'un pâté de maison, ou lorsque les terrains sont trop petits pour recevoir un pavillon-jardin complet ou en plusieurs sections, on peut faire appel à une grue qui déposera le pavillon-jardin sur la propriété. La location d'une grue et les assurances requises peuvent entraîner des dépenses substantielles.

RESPECT DES CODES ET DES NORMES

Les pavillons-jardins doivent respecter les exigences du *Code national du bâtiment du Canada* en vertu des dispositions des documents de l'Association canadienne de normalisation

(CSA) CAN/CSA-A277-08 (R 2013), visant les maisons modulaires ou les maisons usinées en panneaux, et de la Norme nationale du Canada CAN/CSA-Z240 MH SERIES-09 (2014), visant les maisons mobiles. Ces normes vont dans le même sens que les codes du bâtiment provinciaux.

MOBILITÉ

Il est possible de construire un pavillon-jardin sur place en utilisant des méthodes de construction traditionnelles. Les pavillons-jardins mobiles usinés sont plus faciles à installer et à déménager que ceux construits sur place. Il y a au Canada de

nombreux fabricants de maisons usinées qui produisent un ou plusieurs des types de logements suivants qui peuvent être utilisés comme pavillons-jardins.

Maison modulaire

Ce type de maison est livré au moyen d'un camion-remorque à plateau sous la forme de modules ou de boîtes. Chaque module comprend le toit, les murs extérieurs dans lesquels sont installés toute l'isolation, toute la plomberie et tous les circuits électriques. Il contient également les revêtements muraux intérieurs, les revêtements de sol, les armoires, les moulures et les appareils électriques et sanitaires. Deux modules ou plus peuvent être assemblés sur le chantier pour constituer une maison complète. Normalement, un pavillon-jardin ne comporte pas plus de deux modules.

Maison en éléments préfabriqués

La maison est construite à partir d'une série de panneaux de mur, de plancher et de toit fabriqués en usine. Ces panneaux peuvent être « fermés » et inclure l'isolation, les circuits électriques, le pare-vapeur, les plaques de plâtre intérieures et le revêtement mural extérieur déjà installés à l'usine. Les panneaux peuvent

aussi être « ouverts » et comprendre uniquement la charpente, ou encore « fermés d'un côté » lorsque le revêtement extérieur est appliqué à la charpente au moment où les panneaux quittent l'usine. Les panneaux « ouverts » et « fermés d'un côté » sont finis sur place lors du montage. Les maisons en éléments préfabriqués sont aisément installées sur des terrains situés au milieu d'un pâté de maisons dont l'arrière est difficile d'accès.

Pour obtenir de l'information sur les constructeurs de pavillons-jardins ou des conseils au sujet de la réglementation municipale, communiquez avec l'Institut canadien de l'habitation usinée au www.cmhc.ca/fr/contactez-nous.

Pour en savoir plus sur les fabricants de maisons usinées au Canada, consultez votre annuaire téléphonique ou les sites Web suivants :

Association de l'habitation usinée du Canada atlantique

www.mhaac.ca

Institut canadien de l'habitation usinée

www.cmhi.ca

Manufactured Housing Association of British Columbia

– en anglais seulement
www.mhabc.com

Modular Manufactured Housing Association of Alberta and Saskatchewan – en anglais seulement www.mhaprairies.ca

Société québécoise des manufacturiers d'habitation

www.sqmh.ca

COÛTS

Un certain nombre de facteurs ont une influence sur le coût des immobilisations, les frais d'installation et les frais d'occupation des pavillons-jardins, notamment :

- le type, les dimensions et l'architecture du bâtiment;
- la distance à parcourir entre l'usine et le lieu d'installation;
- le genre de fondations, de ceinture de vide sanitaire et d'aménagement paysager;
- le branchement aux services municipaux d'eau et d'égout ou à un puits et à une installation septique;

- les coûts et les frais liés aux divers permis municipaux et aux droits d'aménagement ponctuels;
- l'impôt foncier;
- les frais d'enlèvement et de remise en état;
- dans le cas d'une location, le loyer mensuel et les frais liés à la remise en état des lieux à la fin du bail.

VALEUR DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Les propriétaires des maisons voisines craignent parfois que la présence d'un pavillon-jardin entraîne une dévaluation de leur propriété. Or, des études ayant porté sur les pavillons-jardins révèlent qu'ils ne réduisent pas la valeur des propriétés adjacentes. Les voisins interrogés ont d'ailleurs déclaré que les pavillons-jardins ne les empêchaient pas de profiter pleinement de leur propriété.

IMPÔT MUNICIPAL POUR LES PAVILLONS- JARDINS

La plupart des municipalités considèrent les pavillons-jardins comme une amélioration foncière qui accroît la valeur imposable de la propriété – donc les taxes foncières – tant que le bâtiment demeure sur la propriété. D'autres municipalités considèrent les pavillons-jardins comme des biens meubles, vu leur caractère temporaire. En pareil cas, l'évaluation foncière reste inchangée, mais la municipalité perçoit des droits de permis.

RÉSUMÉ

Les pavillons-jardins sont des logements autonomes aménagés à l'intention des personnes âgées, handicapées ou à charge. Sur approbation du zonage et obtention d'un permis de construire, il est possible de louer ou d'acheter un pavillon-jardin et de l'installer à l'arrière ou à côté d'une maison individuelle existante. Les occupants du pavillon-jardin et la famille de la maison existante peuvent en tirer profit tant sur le plan financier que social.

Compte tenu de votre situation et de votre municipalité, vous pourriez être admissible à une aide financière pour acquérir, aménager ou réaménager un pavillon-jardin.

Pour en savoir davantage sur les feuillets « Votre maison » et sur notre vaste gamme de produits d'information, visitez notre site Web à l'adresse www.schl.ca.

Feuillets « **Votre maison** »

<i>Comment prévenir les chutes dans les escaliers</i>	<i>N° de produit 63638</i>
<i>Série « Une habitation accessible dès la conception »</i>	
<i>Les appareils</i>	<i>N° de produit 65081</i>
<i>Les salles de bains</i>	<i>N° de produit 65687</i>
<i>Les espaces extérieurs</i>	<i>N° de produit 67573</i>
<i>La sécurité-incendie à la maison</i>	<i>N° de produit 66092</i>
<i>Domotique</i>	<i>N° de produit 65890</i>
<i>Types d'habitation et plans d'étages</i>	<i>N° de produit 66094</i>
<i>Les cuisines</i>	<i>N° de produit 65589</i>
<i>Élévateurs et ascenseurs résidentiels</i>	<i>N° de produit 65543</i>
<i>Les espaces habitables</i>	<i>N° de produit 66096</i>
<i>Les rampes d'accès</i>	<i>N° de produit 65024</i>
<i>Les lève-personnes résidentiels</i>	<i>N° de produit 65545</i>

Autres publications liées

<i>Les choix de logement pour les personnes atteintes de démence</i>	<i>N° de produit 61160</i>
<i>Maintenir l'autonomie des aînés par l'adaptation des logements : guide d'évaluation pour les aînés</i>	<i>N° de produit 61276</i>



65010

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.