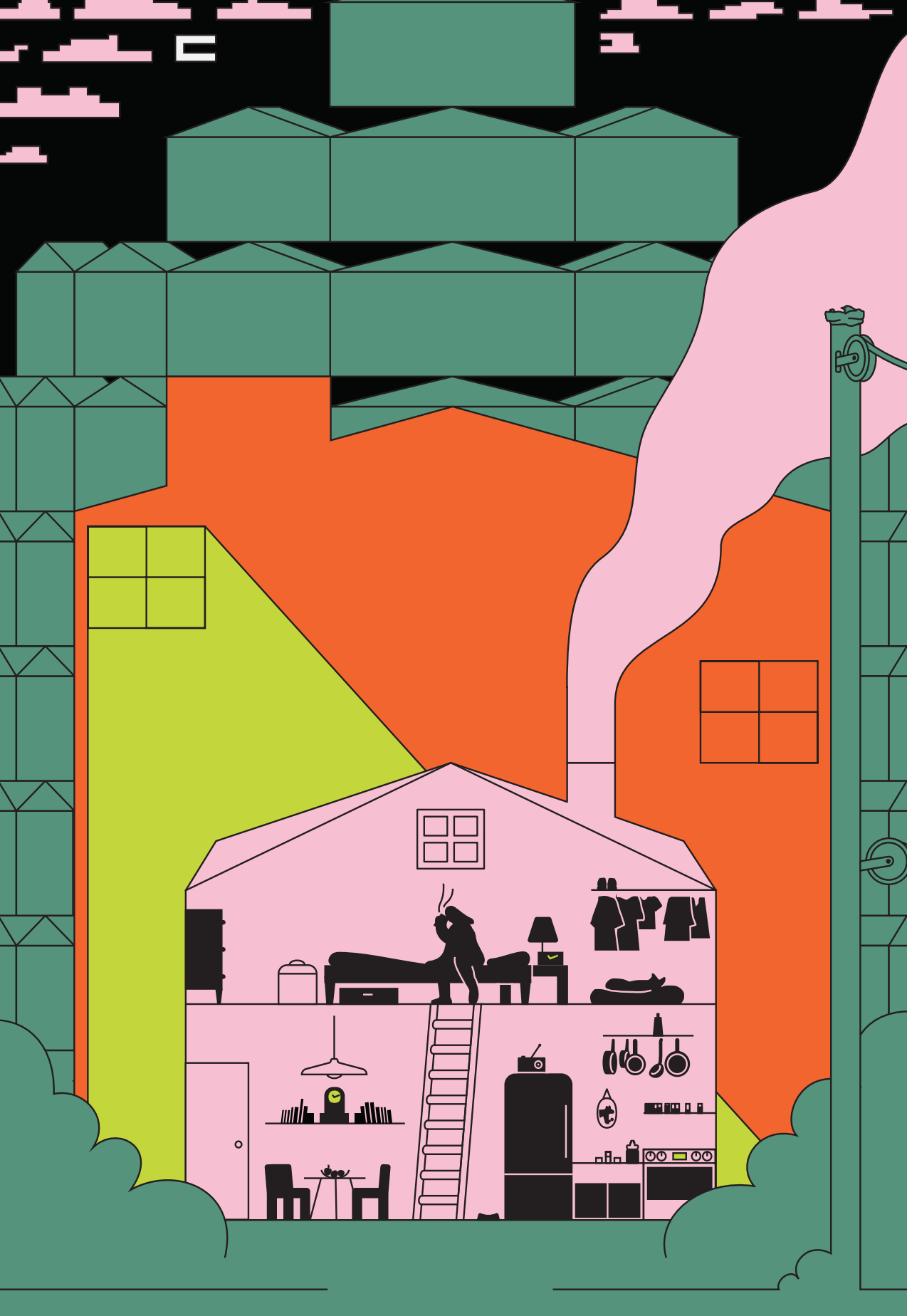


TEXTE
Eugénie Emond

ILLUSTRATIONS
Gabriel Sabourin

EN FINIR AVEC LA MAISON UNIFAMILIALE

En Amérique du Nord, plusieurs grandes villes voient apparaître des constructions dans les arrière-cours. Appelées *granny flats*, *garden suites*, pavillons secondaires ou UHA — unités d'habitation accessoires —, celles-ci remettent en question le règne de la maison unifamiliale. La journaliste Eugénie Emond s'est rendue à Windsor, en Ontario, pour explorer ce phénomène nourri par un marché immobilier en feu.



Les bernaches ont déposé leurs pattes palmées sur les restants de la veille dans les ruelles de Windsor : des éclats de glace laissés par une tempête de verglas qui a plongé plusieurs quartiers dans le noir. Dans cette arrière-cour du West End, non loin du pont Ambassadeur, un arbre est tombé sur une voiture. « Ma pauvre voisine ! » lance Katie Pieczonka en constatant les dégâts. Ici, tout le monde se connaît. « Je vis entre deux sœurs. On a grandi ensemble », illustre-t-elle. Depuis l'arrivée de sa mère, Denise, dans sa nouvelle maison — une unité construite fin 2021 dans le fond de la cour —, la ruelle s'est animée et éclairée comme jamais auparavant. « C'était très sombre avant. Il arrivait que des gens aillent dans les cours et prennent des choses. Donc, on a fait une pétition pour demander l'installation de lampadaires. » Denise ajoute : « La ruelle est ma cour avant maintenant. »

La Ville de Windsor a autorisé la construction d'unités d'habitation accessoires (UHA) il y a trois ans, après que l'Ontario eut obligé les municipalités à revoir leur zonage pour les accueillir. « [Mais] elles ont toujours existé, d'une façon ou d'une autre », affirme l'urbaniste George Robinson. À Windsor, George a été chargé d'orchestrer les modifications au règlement de zonage. Il s'est inspiré d'anciennes maisons de cocher, toujours debout dans le quartier Walkerville, protégées par des clauses de droits acquis. Sur tout, il a pris exemple sur l'Ouest canadien, où les UHA sont plus courantes — à Edmonton, notamment, où il a travaillé pendant deux ans. Il n'y voit que des avantages. « Ça densifie en douceur les quartiers existants, ça renforce le tissu social et ça permet aux familles de vieillir sur place », résume-t-il.

Si ces pavillons avaient presque disparu au milieu du 20^e siècle — la faute à des règlements favorisant la maison unifamiliale, entre autres —, ils connaissent une recrudescence depuis les 20 dernières années. D'abord construits de façon illégale, en réponse aux prix exorbitants de l'immobilier et au manque de terrains disponibles en ville, ils ont progressivement été encouragés par plusieurs municipalités. Au Canada, Vancouver a lancé le bal, suivie d'Edmonton et de Calgary, touchées plus précocement par la pénurie de logements que le reste du pays. C'est sans compter les nombreux impacts de l'étalement urbain. « Sur les plans financier et environnemental, on ne peut pas se permettre de continuer de faire croître nos villes ni de gruger nos terres agricoles », soutient Ashley Salvador, conseillère municipale à la Ville d'Edmonton.

PRÉSERVER LA MIXITÉ SOCIALE

Denise fait glisser la longue échelle de métal le long du rail et gravit agilement les barreaux menant à la mezzanine. La montée est abrupte, mais vaut le détour. Le cagibi a quelque chose d'un sanctuaire, peuplé d'artefacts de son ancienne vie. Comme cette photo d'elle en maillot de bain, les muscles sculptés au couteau — souvenir de sa carrière fulgurante de culturiste — à l'âge de 39 ans. « Mon frère a été consacré M. Windsor dans un concours de *bodybuilding*. C'est génétique. Je suis faite comme ça », avance Denise devant mon air ahuri. En bas de l'échelle, Katie sourit en écoutant sa mère raconter cet accident de parcours.

- Encore 15 ans et elle ne pourra plus grimper ici, blague-t-elle, rabat-joie.
- Je ferai bien ce que je veux, lui balance Denise. Quand tu arrives en haut, tu peux en profiter pour jouer de la guitare ou faire un peu de yoga, dit-elle, en se tournant vers moi.
- C'est une hippie, commente Katie, laconique.

Denise a choisi de se rapprocher de sa fille, de son gendre et de ses trois petits-enfants après avoir perdu son mari en pleine pandémie. Sa maison de quatre chambres, à 20 minutes de marche d'ici, était devenue trop grande. Et le quartier avait commencé à changer. Un peu avant la crise sanitaire, des investisseurs de Toronto ont acheté plusieurs propriétés dans le secteur, les transformant en maisons de chambres pour étudiant-e-s étranger-ère-s inscrit-e-s à l'université, tout près. Les prix ont explosé. Katie a songé à lui aménager un appartement au sous-sol, mais sa mère n'a pas voulu. « Elle ne pouvait pas descendre les marches, et la voilà qui se construit une échelle ! »

La possibilité de bâtir une unité détachée est apparue comme la solution idéale, respectant davantage l'intimité de chacune et permettant à Denise de demeurer dans le quartier où elle est née. Car le grand intérêt des UHA est aussi de faire en sorte que les ainé-e-s puissent vieillir sur place, dans les lieux auxquels ils et elles sont profondément attaché-e-s. Une façon de conserver une mixité sociale et d'assurer une continuité historique.

Avec l'aide d'un architecte, mère et fille ont donc pensé ce pavillon de 600 pieds carrés — les UHA de Windsor ne pouvant dépasser 10 % de la superficie du terrain principal. Reste que la taille de ces habitations peut surprendre; certaines occupent une grande partie de l'arrière-cour et disposent même d'un sous-sol.

Car le grand intérêt des UHA est aussi de faire en sorte que les ainé-e-s puissent vieillir sur place, dans les lieux auxquels ils et elles sont profondément attaché-e-s. Une façon de conserver une mixité sociale et d'assurer une continuité historique.



On est loin de l'image de la minimaison souvent associée aux *granny flats* ! Denise a emménagé en décembre 2021, après sept longs mois de travaux. Elle a été chanceuse : sa maison, payée 58 000 \$ en 1990, alors que l'industrie automobile était en déclin dans la région, s'est vendue pour 300 000 \$. De quoi payer la construction de l'UHA qui, avec la hausse des prix des matériaux en raison de la pandémie, a coûté 175 000 \$. « Ces UHA sont inaccessibles pour la plupart des gens », reconnaît Katie.

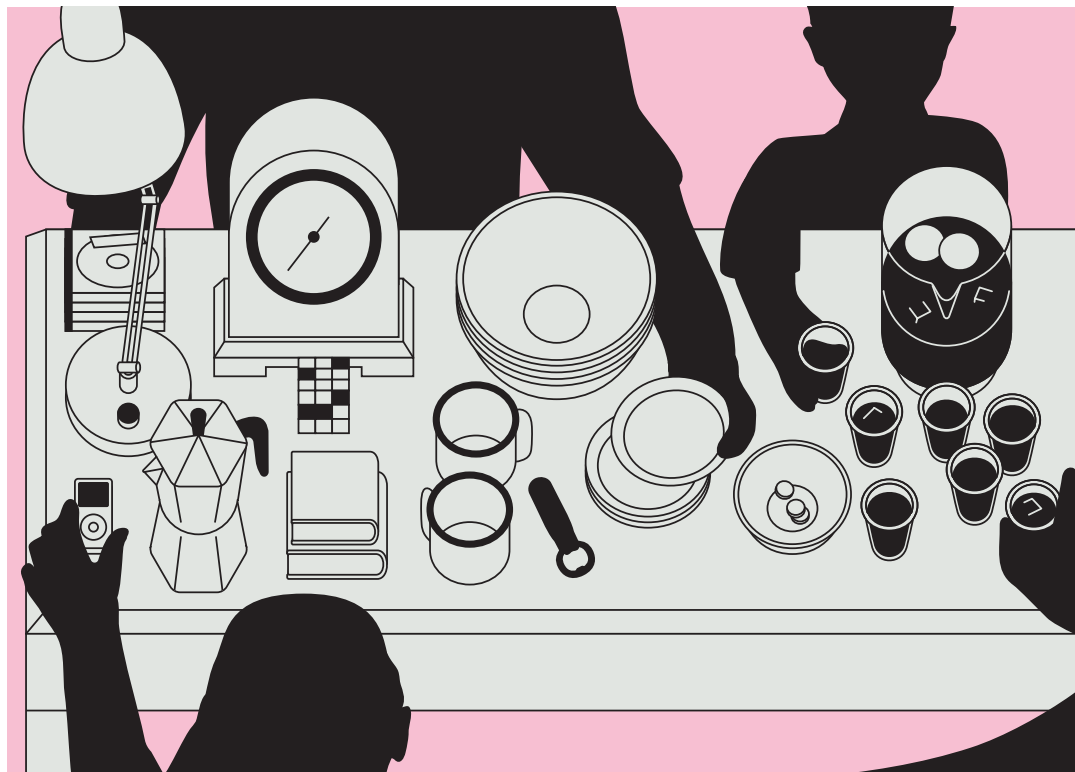
Certes, la construction d'une unité n'est pas à la portée de tou-te-s. Et les loyers peuvent être prohibitifs. « Tant que l'on considère le logement comme un bien immobilier plutôt que comme un besoin essentiel, et qu'on ne protège pas le droit des locataires, [l'UHA] va être louée aussi cher que possible sur le marché », estime Guillaume Lessard, professeur invité à la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal. Heureusement, des initiatives comme Partna — un organisme torontois qui souhaite soutenir financièrement les propriétaires voulant se lancer dans le projet en échange d'un engagement à conserver un loyer abordable pour 15 ans — pourraient changer la donne. D'autant plus que l'organisme veut favoriser la mixité sociale en réservant ces logements urbains à des populations racisées ou marginalisées.

De plus, des études révèlent qu'environ 50 % des UHA construites en Amérique du Nord sont destinées à un-e membre de la famille ou à un-e proche, et louées à des taux avantageux, quand elles ne sont pas mises à disposition gratuitement. Une façon de diversifier l'offre de logements disponibles et d'y faciliter l'accès par la bande. L'augmentation du nombre de petit-e-s propriétaires privé-e-s pourrait également faire contrepoids aux grand-e-s promoteur-ice-s et équilibrer davantage le marché, suggère Sarah Cipkar, candidate au doctorat en géographie et aménagement à l'Université de Toronto.

«C'est profondément démocratique, et puis ça va donner un tissu urbain plus bigarré, plus intéressant, plus texturé, dans des quartiers qui en ont bien besoin.»

— ALAIN MIGUELEZ

Sarah a elle-même construit une UHA de 430 pieds carrés dans sa cour, au centre-ville de Windsor, dès que la Ville l'a permis. Tout comme celle de Denise, l'habitation est spacieuse, avec son plafond cathédrale. «Je savais qu'en en construisant une, je deviendrais un cobaye, en quelque sorte, explique-t-elle. Et comme mon père va bientôt prendre sa retraite, je voulais garder des options ouvertes pour lui, au cas où il aurait besoin d'un logement.» Rielly, son locataire actuel et ami, nous ouvre la porte et accueille joyeusement Mona, la chienne de Sarah, qui entre en premier. «Depuis la pandémie, nous devons trouver une façon de bâtir des maisons qui contribuent à solidifier les liens sociaux», estime la citoyenne engagée, qui s'active à revitaliser certains quartiers au moyen d'initiatives communautaires.



UN MODÈLE À REPENSER

Plusieurs villes ontariennes ont également adopté de nouveaux règlements de zonage, qui ont tous dû passer par des consultations publiques. À Ottawa, ces dernières ont été houleuses. Alain Miguélez, qui a piloté le dossier dans la capitale, note que la principale crainte est d'être épié-e par la personne habitant la cour voisine. Une inquiétude compréhensible, «parce que l'arrière-cour, c'est plus privé que la cour avant».

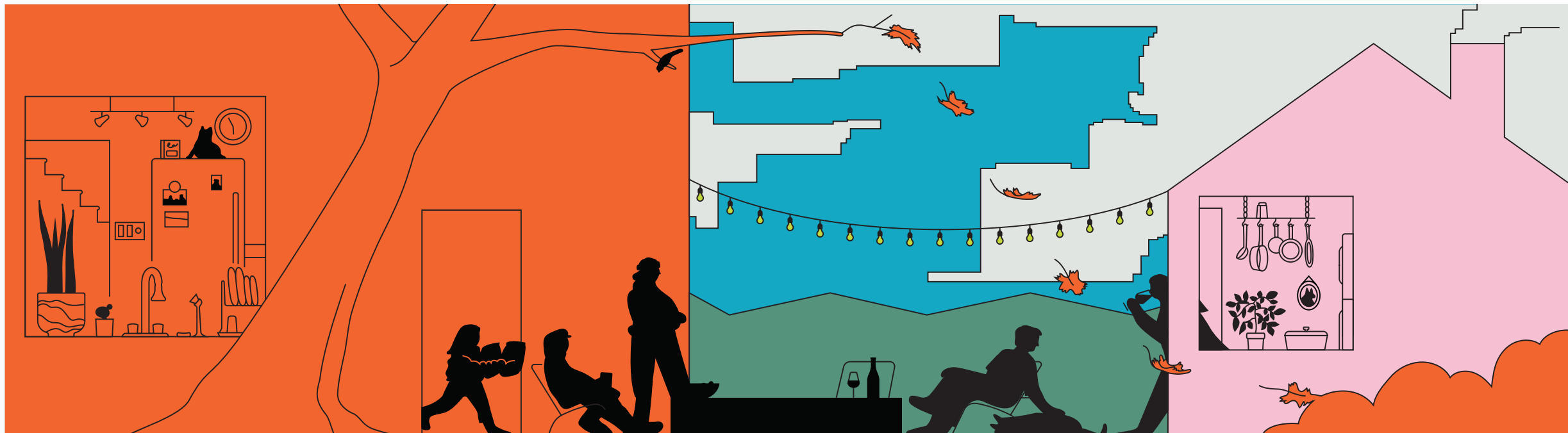
L'urbaniste, maintenant vice-président, Aménagement de la capitale à la Commission de la capitale nationale, est fier d'avoir pu faire adopter la réglementation, et ce, dans tous les arrondissements, même les récalcitrants comme Rockliffe Park, le Westmount d'Ottawa. «C'est profondément démocratique, et puis ça va donner un tissu urbain plus bigarré, plus intéressant, plus texturé, dans des quartiers qui en ont bien besoin. Parce qu'à l'extérieur des quartiers créés avant la Seconde Guerre mondiale, c'est quand même la banlieue homogène, très beige, très plate», soutient-il.

Hérités des Trente Glorieuses, ces quartiers aux airs de banlieues ont mis de l'avant le modèle de la maison unifamiliale et du tout-à-l'auto, encadré par de strictes réglementations de zonage — comme l'obligation d'un espace minimum de stationnement. Encore largement répandue, celle-ci peut empêcher la construction d'une UHA, faute d'espace. À Edmonton, particulièrement progressiste, le «parking minimum» a été banni. «Maintenant, les gens peuvent choisir quelle grandeur de stationnement leur convient, en fonction de leur situation, s'ils possèdent une auto ou non», résume Ashley Salvador, conseillère à la Ville.

À Windsor, Sarah, Denise et Katie ne sont pas les seules à avoir opté pour une UHA. En date de juin 2023, 74 permis avaient été délivrés, et ce n'est que le début. Todd Moore vient tout juste d'emménager dans la sienne, aidé dans ses démarches par Sarah. Après avoir passé plus de 30 ans au centre-ville, il s'est installé dans South Windsor, la banlieue où il a grandi — plus précisément dans l'arrière-cour de sa maison de jeunesse, près de ses parents vieillissants. Sa demeure de quatre chambres était devenue trop grande après sa séparation et le départ des enfants.

Le voisinage a bien accueilli la présence de Todd, qui comporte des avantages non négligeables. «À partir du moment où tu augmentes le nombre de personnes dans un même espace, tu y insuffles de la vie. Et l'endroit devient plus sécuritaire», souligne l'urbaniste George Robinson.

Le potentiel de construction des UHA en territoire urbain est énorme. Dans une ville comme Montréal, ce sont pas moins de 138 000 propriétés qui auraient la capacité d'en accueillir une, si la réglementation était adéquate. Une estimation qu'ont pu réaliser Sarah Cipkar et son équipe à l'aide d'un outil financé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement : l'outil ADUSearch. Les villes les plus peuplées au pays y sont répertoriées. Le Québec y fait piètre figure; peu de municipalités ont adopté une réglementation en faveur des UHA. Celles qui l'ont fait, comme Sainte-Catherine, Saint-Hilaire et Victoriaville, ont des règlements si restrictifs que les unités ne se bâtissent pas. À Sherbrooke, on leur donnera le feu vert cet automne, mais la taille des pavillons pourra difficilement loger plus d'une personne. Le professeur Guillaume Lessard estime qu'on devrait s'inspirer davantage de villes comme Edmonton. «Il n'y a plus de zonage unifamilial. Les unités peuvent être beaucoup plus grosses, et on peut en bâtir plus d'une sur un terrain», explique-t-il. La ville albertaine compte pas moins de 700 UHA sur son territoire et s'apprête à modifier à nouveau son règlement de zonage pour encore plus de flexibilité.



À Windsor, le soleil est couché. Du grenier de la maison de Katie, où se trouve la chambre de son plus vieux, on a une belle vue sur l'UHA de Denise, éclairée par une guirlande de lumières. Katie m'offre de me reconduire. Sur le chemin menant à mon Airbnb, j'ai droit à une visite commentée de Windsor. Elle me parle des hauts et des bas de cette ville industrielle, sœur de Detroit, où elle allait *luncher* le midi quand elle était au secondaire. Du casino, bâti en son cœur, qui a apporté son lot de problèmes sociaux.

Depuis quelques années, avec l'augmentation de la criminalité, plusieurs citoyen-e-s ont choisi de s'exiler vers des quartiers excentrés comme South Windsor ou des banlieues comme LaSalle. Katie, elle, a choisi de rester. Elle aime trop sa maison près du pont. Mais c'est aussi un choix politique. « Si nous ne sommes pas là pour nous soutenir les un-e-s les autres et que nous partons vers la banlieue en oubliant tout ça, le problème ne disparaîtra pas pour autant. Les gens ne seront pas moins pauvres ou moins drogués; c'est juste que nous

ne les verrons plus. Mais si, au contraire, nous nous soutenons, alors nous formons un tout. C'est nous, ensemble. » Et puis elle s'attend à ce que ses enfants restent longtemps à la maison, le coût de la vie étant ce qu'il est.

— Tu crois que ton plus vieux voudra rester dans l'UHA éventuellement ?

— Oh non, je crois qu'il optera pour un quartier moins dense. J'ai une petite idée de ce qu'il souhaite pour l'avenir.

— Qu'est-ce que tu veux dire ?

— Eh bien, il voudra une maison plus récente pour ne pas avoir à faire de rénos. Il aura besoin de son stationnement et de son garage, tu vois ?

La maison unifamiliale a encore de beaux jours devant elle. ▀

EUGÉNIE EMOND est journaliste indépendante. Elle est également détentrice d'une maîtrise en gérontologie de l'Université de Sherbrooke. Son travail lui a valu trois Grands prix du journalisme indépendant et deux médailles d'or aux Prix d'excellence en publication numérique. Elle est l'autrice de *SAVOIR FAIRE : histoires, outils et sagesse de nos grands-parents*, une production conjointe de BESIDE et des Éditions Cardinal.