

Comment créer une unité locative dans ma propriété ?

La plupart des maisons individuelles du District de Columbia sont autorisées à disposer d'une unité locative. Les unités locatives se trouvent généralement dans le sous-sol ou l'arrière-cour de la propriété. Elles sont parfois appelées unités d'habitation complémentaires ou appartements « bifamiliaux », selon les règles de zonage de votre logement. Toutes les unités locatives doivent avoir une entrée séparée, ainsi que des chambres fixes et des appareils pour vivre, dormir, manger, cuisiner et se laver.

Quels sont certains des avantages d'une unité locative ?

Une unité locative peut donner aux propriétaires de maisons un revenu supplémentaire qui sera alloué aux coûts du foyer tels que les impôts fonciers. Ces unités aident également à créer des logements supplémentaires dans les quartiers où les options de location peuvent être rares.

Est-ce qu'une unité d'habitation complémentaire est la même chose qu'une unité d'habitation abordable ?

Non. Les [unités d'habitation abordables](#) sont destinées aux foyers qui répondent aux exigences en matière de revenus. Les unités d'habitation complémentaires n'ont pas d'exigences de revenus.

Comment savoir si je peux créer une unité locative dans ma propriété ?

Commencez par vérifier les règles de zonage de votre quartier afin de déterminer si une unité locative est autorisée dans votre propriété.

- Si votre quartier est jaune sur [cette carte](#), vous pourrez peut-être créer une unité d'habitation complémentaire. Selon l'endroit où vous résidez, votre propriété doit avoir une superficie d'au moins 1 200 ou 2 000 pieds carrés. Vous devez également vivre sur la propriété où se trouve l'unité d'habitation complémentaire pendant qu'elle est louée.
- Ou, si votre quartier est jaune sur [cette carte](#), comprenant essentiellement des maisons mitoyennes, votre propriété pourrait devenir un appartement bifamilial, c'est-à-dire un logement comprenant au maximum 2 unités.

Pour en savoir plus sur les réglementations de zonage de votre propriété, vous pouvez [rechercher votre adresse](#), ou [programmer](#) un rendez-vous avec le Department of Consumer and Regulatory Affairs (Département des consommateurs et des affaires réglementaires, [DCRA]) pour en savoir plus.

Dois-je construire une structure de bâtiment séparée pour créer une unité locative ?

Non. Certaines parties de votre maison existante, comme un sous-sol anglais, peuvent être transformées en une unité locative.

Dois-je obtenir l'approbation du gouvernement du District de Columbia si je finis par construire une unité d'habitation complémentaire ?

Oui. Pour construire une structure distincte pour une unité d'habitation complémentaire, vous devez [demander un permis de construire](#) auprès du DCRA et respecter tous les codes de construction et de zonage.

Quelles sont les étapes à suivre pour construire une unité d'habitation complémentaire à partir de rien ?

Le processus type de construction d'une unité d'habitation complémentaire suit les étapes ci-après :

1. Vous vérifiez si votre propriété est autorisée à avoir une unité d'habitation complémentaire d'après les lois de zonage.
2. Vous trouvez un(e) architecte ou un(e) designer qui connaît les lois de construction locales.
3. L'architecte visite votre propriété et vous transmet un devis qui décrit ses services et frais.
4. L'architecte crée un plan de l'unité d'habitation complémentaire, conformément à vos besoins, vos objectifs ainsi qu'au Code du District de Columbia. Les plans doivent également inclure des plans électriques, de plomberie et autres plans techniques.
5. Vous ou l'architecte soumettez une demande de projet en utilisant l'assistant de permis du DCRA pour commencer le processus d'examen du plan.
6. Le DCRA peut avoir besoin de consulter d'autres agences du District de Columbia, telles que le Department of Transport (Service des transports), le Department of Energy & Environment (Service de l'énergie et de l'environnement), ou des agences quasi-gouvernementales, telles que DC Water, au sujet de votre plan.
7. Une fois l'examen du plan terminé, généralement dans un délai de 45 à 60 jours, le DCRA délivrera les permis approuvés pour votre projet.
8. Vous communiquez les plans de construction à plusieurs entrepreneurs et comparez leurs offres. Avant de choisir un entrepreneur, vous devez vérifier les références et les documents juridiques. Le système [DCRA Contractor Rating System \(Système de notation des entrepreneurs du DCRA\)](#) peut vous aider à trouver des professionnels du bâtiment hautement performants et disposant des licences appropriées pour votre projet.
9. L'unité d'habitation complémentaire est construite. L'architecte aide à prendre des décisions concernant les matériaux de construction et gère les changements imprévus du projet. Les inspecteurs du bâtiment visitent le site de construction afin de s'assurer que le projet respecte les réglementations.

Puis-je obtenir un prêt pour m'aider à payer le coût de construction de l'unité d'habitation complémentaire ?

Si vous avez un revenu stable, une bonne note de solvabilité et une valeur domiciliaire suffisante, vous pourriez être admissible à un prêt. Avant de trouver un prêteur, vous devrez estimer le coût total du projet, y compris les frais d'architecte et de permis de construire.

Dois-je obtenir l'approbation du gouvernement du District de Columbia pour une unité locative ?

Oui. Avant de louer l'unité, vous devez passer des inspections pendant la construction (selon les besoins), puis à la fin de celle-ci afin de garantir qu'il est possible de vivre en toute sécurité dans votre propriété et qu'elle répond aux exigences d'une unité locative. Lorsque votre unité aura été inspectée, vous devrez demander une [licence commerciale de base](#).

Qui peut louer une unité dans ma maison ?

Toute personne qui accepte les conditions du bail. Lors de la sélection d'un(e) locataire, vous devez effectuer des vérifications de la solvabilité et des antécédents. Vous devez suivre les directives de logement équitable qui interdisent la discrimination fondée sur l'appartenance raciale race, la couleur, l'origine nationale, la religion, le sexe, le statut familial ou le handicap. Vous pouvez également louer aux foyers qui participent à des programmes d'aide au logement, tels que le [programme Housing Choice Voucher](#). [Envoyez un formulaire d'intérêt](#) à la Housing Authority (Autorité du logement) du District de Columbia pour en savoir plus sur la location aux foyers dans le cadre de ce programme.

Puis-je louer l'unité sur Airbnb ?

Si vous décidez de louer une unité de votre propriété dans le cadre d'Airbnb, des exigences supplémentaires existent. Vous aurez besoin d'une licence de

location à court terme et d'une assurance appropriée. Vous ne pouvez pas louer l'unité sur Airbnb pendant plus de 30 jours à un moment ou plus de 90 jours par an.

Dois-je embaucher un(e) gestionnaire de biens ?

C'est à vous de décider. Vous pouvez gérer la propriété vous-même ou embaucher un(e) gestionnaire de biens. Un(e) gestionnaire de biens ferait des choses comme sélectionner les locataires, recouvrer les loyers, effectuer des réparations et payer les factures de services publics en votre nom. Un(e) gestionnaire de biens peut coûter jusqu'à 8 à 10 % du loyer brut, c'est-à-dire le loyer mensuel total plus les coûts des services publics, de l'unité locative.

J'ai une question qui n'est pas abordée ici. Qui puis-je contacter ?

Si vous avez une question concernant le zonage des unités locatives, appelez l'Office of the Zoning Administrator (Bureau de l'administrateur du zonage) au (202) 442-4576. Ces services sont disponibles les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8 h 30 à 16 h 30 et le jeudi de 9 h 30 à 16 h 30.

Si vous avez une question concernant les permis ou licences commerciales, contactez le DCRA à l'aide du [formulaire en ligne](#), en envoyant un e-mail à dcra@dc.gov, en discutant en direct avec nous sur dcra.dc.gov, ou en appelant le (202) 442-4400. Ces services sont disponibles les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8 h 30 à 16 h 30 et le jeudi de 9 h 30 à 16 h 30.

Cette page a été mise à jour pour la dernière fois en mai 2021.