



FONDS D'ACCÉLÉRATION DU LOGEMENT

Plan d'action 2024- 2026

Ville de Saint John

15 Place du Marché
Saint John NB E2L 4L1

Plan d'action 2024-2026 du Fonds d'accélération du logement de la ville de Saint John

10 juillet 2023 - Approbation de la soumission à la Société canadienne d'hypothèques et de logement par le conseil municipal

18 décembre 2023 - Accord de contribution de la SCHL approuvé par le conseil municipal

2 janvier 2024 - Signature de l'accord de contribution entre la SCHL et la Ville de Saint John

Objectifs

Les principaux objectifs du programme sont de créer une plus grande offre de logements à un rythme accéléré et de renforcer la certitude dans les processus d'approbation et de construction.

Priorités

Les initiatives du plan d'action soutiennent les priorités suivantes :

1. Soutenir le développement de collectivités complètes accessibles à pied et d'une densité résidentielle appropriée en utilisant une combinaison diversifiée d'aménagement du terre qui donnent accès à une grande variété de commodités et de services accessibles par les transports actifs et publics.
2. Soutenir le développement de communautés abordables, inclusives, équitables et diversifiées qui encouragent des voies claires vers une plus grande inclusion socio-économique, en grande partie grâce à la fourniture équitable de logements sur l'ensemble du spectre du logement.
3. Soutenir le développement de communautés qui sont bas carbone et résilientes au changement climatique.

Engagements

1 124 nouvelles unités autorisées de 2024 à 2026

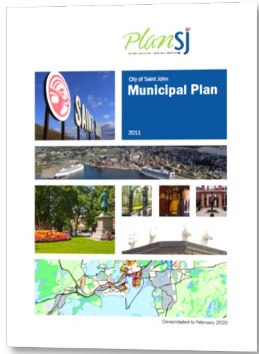
Formulaire de logement

- Les logement intermédiaire - 15 %**
164 nouveaux logements autorisés
- Unités d'appartements - 71%**805
nouvelles unités autorisées
- Autres formes de construction - 14**
155 nouveaux logements autorisés

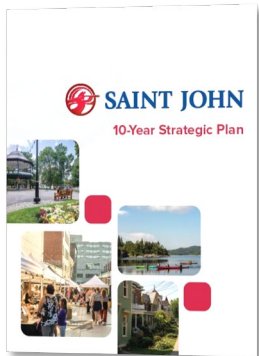
Abordabilité du logement

- Logements abordables - 9 %**
101 nouveaux logements autorisés

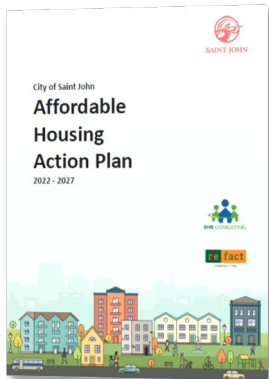
Alignement stratégique



- Le plan Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) soutient la mise en œuvre de la vision du plan municipal d'une croissance intelligente et de collectivités complètes, où les quartiers de la ville sont composés de personnes à revenus mixtes et offrent une grande diversité de logements pour répondre aux différents besoins du cycle de vie.
- Le plan FACL accélère la mise en œuvre du programme de revitalisation des quartiers du plan municipal grâce à des initiatives qui ciblent les zones d'intensification clé, les corridors principaux et les possibilités pour la densification douce. Le plan s'aligne en outre sur les politiques générales en matière de logement du plan municipal (HS-1-11), de logement abordable (HS-12-16) et de logements secondaires (HS-20-21).



- Le plan FACL soutient l'objectif de croissance démographique du plan stratégique décennal (2023-2027+), qui prévoit une augmentation de 15 000 habitants sur 10 ans. Pour répondre suffisamment à cet objectif de croissance, les mises en chantier devront s'accélérer pour atteindre environ 700 nouveaux logements par an.
- Le plan FACL accélère la réalisation de plusieurs objectifs et actions supplémentaires, notamment l'augmentation de l'assiette fiscale, la vente des propriétés foncières de la ville, l'élaboration d'un plan de quartier pour le North End, l'extension des programmes d'incitation, la mise en œuvre du plan d'action pour le logement abordable et l'obtention d'un financement externe pour l'investissement dans l'infrastructure.



- Le plan FACL met en œuvre les objectifs du Plan d'action pour le logement abordable (2022-2027), en particulier concernant l'établissement d'un système de logement plus réactif et l'élargissement de l'offre et la diversité des logements abordables.
- Le plan FACL vise à ce que 30 % des nouvelles constructions soient des logements abordables. Cet objectif est basé sur les tendances historiques de 15 ans, sur la base de 900 nouveaux logements sur les 5 ans de la durée de vie du plan. Le plan FACL prévoit la construction d'au moins 1124 nouveaux logements au cours des trois prochaines années. Par conséquent, l'objectif de 9% de logements abordables a été revu à la baisse.

Résumé des initiatives

#	L'initiative	Date de début	Date d'achèvement
1	Plan secondaire du quartier North End - Phase 1	2024-02-01	2026-02-01
2	Programme de conciergerie du logement	2024-01-02	2025-01-01
3	Débloquer la densification douce	2024-01-02	2025-05-31
4	Capitaliser le logement abordable	2024-01-02	2024-12-01
5	Tirer parti des terrains publics et sous-utilisés	2024-01-02	2025-04-01
6	Réforme du règlement de zonage	2024-01-02	2025-04-01
7	Créer un système informatisé pour les permis - Guichet unique pour l'aménagement	2024-12-02	2026-05-31
8	Réforme de la gouvernance	2024-01-02	2026-04-01

Initiative 1

L'initiative

Plan secondaire du quartier North End - Phase 1

Description

Le quartier du North End est une collectivité complète et praticable qui a besoin d'être revitalisée. Cette initiative permettra d'accélérer l'élaboration d'un plan d'amélioration communautaire (PAC) comprenant une stratégie d'aménagement et une feuille de route en matière d'infrastructures pour le quartier du North End. Les phases ultérieures, qui dépassent le cadre de cette initiative, permettront d'achever le plan et d'élaborer une stratégie de suivi. La stratégie de réaménagement vise à augmenter la densité dans les corridors clés tout en préservant les zones de hauteur faible par l'élaboration du plan d'amélioration communautaire (PAC).

La stratégie sera élaborée de concert avec une feuille de route en matière d'infrastructures afin de garantir la planification d'un service adéquat à long terme. Le financement FACL sera utilisé pour augmenter les ressources en personnel, y compris l'expertise en matière de conception, et la modélisation des infrastructures. Le PAC s'appuiera sur d'autres initiatives du FACL (par exemple, des incitations, l'acquisition de terrains) pour servir de modèle à d'autres efforts de revitalisation de quartiers urbains, en accord avec les objectifs de croissance intelligente du plan municipal de la ville. Cette initiative vise le triple résultat du développement économique, de l'intérêt social et de l'avantage environnemental de la revitalisation par rapport à l'aménagement de terrains vierges.

Date de début

2024-02-01

Date d'achèvement

2026-02-01

Première étape	Embarquement du gestionnaire de projet, approbation des limites du plan et achèvement de la charte du projet	2024-02-01	2024-06-15
Étape 2	Programme de surveillance des infrastructures	2024-02-01	2024-08-01
Étape 3	Préparation d'une demande de proposition pour le plan secondaire du quartier North End, période d'offres pour la DP et l'attribution de la DP.	2023-02-01	2024-06-15
Étape 4	Développement de la phase 1 - Plan d'amélioration communautaire (PAC) et stratégie d'aménagement du territoire	2024-06-15	2025-07-15
Étape 5	Élaboration d'un plan d'infrastructures.	2024-07-01	2025-09-01
Étape 6	Adoption du PAC, de la stratégie en matière de zones intercalaires et des modifications des règlements associés	2025-07-30	2025-12-27
Étape 7	Communication et sensibilisation	2026-01-05	2026-02-01

Initiative 2

L'initiative

Programme de conciergerie du logement

Description

L'initiative conciergerie du logement vise principalement l'augmentation du nombre de logements locatifs de grande taille, déjà approuvés mais non autorisés, ainsi que les projets futurs. Un champion de projet travaillera avec le personnel chargé de la construction, du patrimoine, de l'infrastructure et de la planification afin d'identifier les problèmes de manière proactive, depuis la phase de pré-demande jusqu'à la délivrance du permis pour chaque grand projet. Le champion jouera un rôle clé dans le déploiement d'un programme de subventions pour les défis de la construction, en combinaison avec une réduction ou un remboursement des frais de permis pour les projets éligibles. Les projets privilégiés s'aligneront sur les objectifs des plans de la ville et sur les objectifs du FACL en matière d'équité et de climat. Le financement du FACL sera utilisé pour augmenter la capacité du personnel et développer les incitations. L'augmentation de la capacité sur une période de trois ans fournira un modèle pour l'amélioration permanente du service à la clientèle avec le Guichet unique pour l'aménagement, un service de "conciergerie" pour les promoteurs immobiliers. Le programme sera communiqué par le biais d'une table ronde annuelle des promoteurs.

Date de début

2024-01-02

Date d'achèvement

2025-01-01

Étape 1	Achèvement de la charte du projet et renforcement des capacités du personnel	2024-01-02	2024-04-08
Étape 2	Adoption et mise en œuvre d'un programme d'incitation élargi pour les logements spécialement construits à des fins de location.	2024-01-01	2024-08-01
Étape 3	Mise en place d'un service de conciergerie pour les champions de projets et d'une table ronde annuelle pour les promoteurs du secteur privé	2024-01-01	2025-01-01

Initiative 3

L'initiative

Débloquer la densification douce

Description

L'initiative vise à réduire les exigences et les délais d'approbation pour les habitations jumelées, les maisons en rangée, les autres formes de logements intermédiaires et les logements accessoires dans toute la ville. Des modifications seront apportées au règlement de lotissement afin de réduire les délais de création de terrains intercalaires, en plus des modifications apportées aux exigences de zonage des logements accessoires et de l'introduction de plans schématiques modèles pour les logements de deux à six unités et les logements accessoires. Pour mettre en œuvre le programme, un programme d'incitation et de remboursement des frais de construction ainsi qu'un programme d'éducation à la construction seront mis en place. Le programme de remboursement des permis comprendra les frais initiaux de planification, d'infrastructure, de construction et de patrimoine. La formation des constructeurs permettra de les sensibiliser aux directives de conception des immeubles de hauteur bas et aux meilleures pratiques en matière de construction intercalaire. L'aménagement à la densification douce répond à la vision des zones résidentielles stables du plan municipal en maximisant l'infrastructure existante pour offrir des formes de construction plus abordables. Le financement de la FACL servira à augmenter la capacité du personnel à mettre en œuvre le programme, à commander des plans schématiques modèles, à fournir des subventions incitatives et des remboursements de frais pour les projets éligibles et prêts à démarrer, en plus de l'éducation des constructeurs.

Date de début

Date d'achèvement

2024-01-02

2025-05-31

Première étape	Champ d'application du projet et augmentée des capacités de personnel.	2024-01-02	2024-05-11
Étape 2		2024-01-02	2024-06-15
Étape 3	Compléter la charte du projet et attribuer la DP pour les plans schématique et la formation des constructeurs pour le logement intermédiaire, soit deux à six unités d'habitation et les logements accessoires.	2024-06-15	2024-12-01
Étape 4		2024-01-02	2024-08-01
Cinquième étape	Élaboration de plans schématique et formation des constructeurs	2024-06-01	2024-12-01
Étape 6	Développement d'un programme d'incitation et de remboursement des frais de permis	2024-12-01	2025-05-01
Étape 7	Adoption de modifications du règlement de lotissement pour mettre en œuvre l'initiative	2025-05-02	2025-05-31
	Adoption du programme et formation du personnel pour sa mise en œuvre		
	Déploiement des communications		

Initiative 4

L'initiative

Capitaliser le logement abordable

Description

Cette initiative répondra au besoin de logements très abordables à Saint John en élargissant le rôle de la municipalité en tant que coordinateur, bailleur de fonds et facilitateur de logements abordables par l'intermédiaire de partenaires à but non lucratif et de promoteurs auxiliaires du secteur privé. Le programme s'attaquera aux problèmes connus du secteur sans but lucratif, en mettant l'accent sur le renforcement des capacités et le développement initial. Le programme fournira un financement initial à des partenaires de confiance qui sont ciblés pour un financement par le biais du Programme de logement locatif abordable de la province ou des projets admissibles de la SCHL. Actuellement, il y a 250 unités dans la région de Saint John qui sont ciblées pour le financement. Le programme prévoit également le remboursement d'une partie des frais de planification, de construction, d'infrastructure et de patrimoine pour les projets de logements abordables admissibles pendant une période d'essai de trois ans. Le financement du FACL servira à augmenter la capacité du personnel à mettre en œuvre le programme et à reconstituer les incitations existantes afin d'atteindre les objectifs du FACL par la création d'unités très abordables. Le programme aura pour but d'aider à créer environ 5 % de logements abordables de plus que ceux qui auraient été créés autrement grâce à la coordination, au soutien et aux mesures incitatives à niveau municipal.

Date de début

2024-01-02

Date d'achèvement

2024-12-01

Première étape	Compléter la charte du projet	2024-01-02	2024-04-01
Étape 2	Poursuite de l'engagement du secteur non but lucratif et de l'examen des meilleures pratiques	2024-12-02	2024-04-01
Étape 3		2024-01-02	2024-06-15
Étape 4	Adopter des modifications au Programme d'aide au logement abordable	2024-04-01	2024-12-01
	Élaborer et mettre en œuvre un programme d'incitation et de remboursement des frais		

Initiative 5

L'initiative

Exploiter les terrains publics et sous-utilisés

Description

Cette initiative permettra de créer un inventaire SIG public de tous les terrains publics ainsi que des terrains sous-utilisés dans les limites de la ville, dans le but de coordonner les possibilités de réaménagement avec les niveaux de gouvernement appropriés et les partenaires, telles que les fournisseurs de logements à but non lucratif et les banques foncières. L'inventaire sera créé en même temps que les amendements à la politique d'acquisition et d'aliénation des terrains de la ville, destinés à formaliser un processus municipal d'aliénation des terrains pour la construction de logements abordables. Le niveau de service courant pour la cession de terrains résultants en la disposition d'une propriété tous les 1 à 2 ans en réponse à des manifestations d'intérêt. Cette initiative permettra de proposer des offres proactives à la communauté et d'augmenter le niveau de service de 50 % en hauteur. L'inventaire sera développé en étroite collaboration avec les parties prenantes afin d'en accroître l'utilité et l'efficacité.

Les partenariats incluront des organisations à but non lucratif dont l'objectif est d'acquérir et de réaffecter des terrains à des fins de logement abordable par l'intermédiaire de banques foncières et de fiducies foncières. L'inventaire des terrains s'appuiera sur les efforts de sensibilisation existants, tels que l'introduction d'une taxe sur les terrains vacants, ainsi que sur une collaboration étroite avec la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick en ce qui concerne les terrains appartenant à la province (par exemple, les anciens sites d'écoles). Le budget de l'initiative permettra d'augmenter la capacité du personnel à développer et à administrer le programme sur une période de trois ans et à mettre à jour les politiques. Grâce aux terrains, l'initiative réduira les obstacles aux capitaux initiaux afin d'augmenter l'offre de logements, en mettant l'accent sur les logements abordables de plein droit, de concert avec la réforme des règlements de zonage.

Date de début

Date d'achèvement

2024-01-02

2025-04-01

Première étape	Achever la charte du projet, l'engagement des parties prenantes et la délimitation du problème de fond.	2024-01-02	2024-06-01
Étape 2	Construire d'un inventaire de SIG détaillé des terrains publics et sous-utilisés.	2024-04-01	2024-12-15
Étape 3		2024-06-01	2025-02-01
Étape 4	Recherche et modification de la politique d'acquisition et d'aliénation des terres	2025-02-01	2025-04-01
	Adoption de l'inventaire et de la politique		

Initiative 6

L'initiative

Réforme du règlement de zonage

Description

Cette initiative accélérera la réforme du règlement de zonage afin de faciliter la construction de logements abordables en réduisant les exigences relatives aux habitations converties, en augmentant le nombre de logements abordables de plein droit, en augmentant le zonage des zones R1 à faible densité et en réduisant ou en rationalisant les exigences de conception normatives (p. ex. vitrage, recul) dans les zones du centre-ville. L'initiative coordonnera les amendements de gestion en vrac afin de supprimer les conditions inutiles des accords de construction (les conditions de l'article S.59) sur toutes les propriétés identifiées dans le cadre des initiatives Tirer parti des terres (Leveraging Lands) et North End. Le financement du FACL sera utilisé pour augmenter la capacité du personnel et mandater des consultants pour analyser les dossiers de demande antérieurs, mener des recherches sur les meilleures pratiques et s'engager là où c'est nécessaire. Cette initiative permettra de réduire les délais d'approbation des projets d'aménagement et le risque de " NIMBYism " pour les projets qui s'inscrivent dans le cadre du plan municipal.

Date de début

2024-01-02

Date d'achèvement

2025-04-01

Première étape	Achever la charte du projet et l'intégration du personnel ou du consultant.	2024-01-02	2024-03-31
Étape 2		2024-04-01	2024-07-01
Étape 3	Analyse des dossiers de développement antérieurs, analyse de l'environnement et recherche des meilleures pratiques, rédactions et attributions de l'appel d'offres, si nécessaire.	2024-07-02	2025-02-01
Étape 4	Participation du public, élaboration et adoption des amendements.	2024-07-02	2025-02-01
Cinquième étape		2024-07-02	2025-02-01
Étape 6	Augmenter à quatre le nombre maximum de logements autorisés dans les zones résidentielles urbaines, le cas échéant.	2024-07-02	2025-02-01
Étape 7	Augmenter à six le nombre maximal de logements autorisés dans les zones de densification résidentielle, le cas échéant.	2024-07-02	2025-02-01
Jalon 8	Lorsque cela est approprié en termes de capacité de desserte et de politique du plan municipal, augmenter la densité à proximité des établissements d'enseignement post-secondaire et des corridors principaux.	2024-07-02	2025-02-01
Étape 9	Augmenter la hauteur maximale autorisée dans la zone résidentielle de moyenne hauteur (RM) par deux étages.	2025-02-02	2025-04-01
	Autoriser les pavillons-jardins et les logements accessoires dans toutes les zones résidentielles, le cas échéant.		
	Compléter la formation du personnel pour mettre en œuvre les modifications.		

Initiative 7

L'initiative

Créer un système informatisé pour les permis au Guichet unique pour l'aménagement

Description

L'initiative comprendra la recherche d'un logiciel de permis électronique, l'analyse des options, la sélection d'un fournisseur de logiciel et la mise en œuvre du logiciel pour remplacer le logiciel existant qui est obsolète et ne facilite plus l'examen et l'approbation des permis de manière efficace. Cette initiative se traduira par une amélioration systémique de la délivrance des permis de construire, de la planification et de l'application de la loi, ce qui améliorera considérablement l'efficacité et le service à la clientèle. Le financement du FACL servira à lancer l'initiative et à former le personnel. L'initiative se traduira par des améliorations à long terme pour faciliter la construction de nouveaux logements et d'autres développements dans la ville. Profitant de la refonte du système, la formation du personnel du Guichet unique pour l'aménagement à la mise en œuvre du système sera coordonnée avec d'autres initiatives d'amélioration de la politique et des processus du FACL.

Date de début

Date d'achèvement

2024-12-01

2026-05-31

Première étape	Engager un consultant pour déterminer l'analyse des besoins	2024-12-01	2025-04-01
Étape 2	Élaboration et publication de la demande de proposition	2025-04-02	2025-07-15
Étape 3	Affectation du DP à la création de nouveaux logiciels.	2025-07-15	2025-10-31
Étape 4	Formation du personnel et mise en œuvre	2025-10-31	2026-05-31

Initiative 8

L'initiative

Réforme de la gouvernance

Description

L'initiative étudiera les améliorations de la gouvernance qui permettraient d'accroître l'offre de logements abordables à Saint John à long terme. Diverses options de réforme seront étudiées, notamment la création d'une entité municipale chargée de mettre en œuvre le plan d'action de la ville en matière de logement abordable et de stimuler le développement de logements non marchands au-delà de la durée de vie du FACL. Le financement du FACL sera utilisé pour le soutien d'experts-conseils externes, ainsi que pour les étapes de mise en œuvre de l'option choisie. Tous les travaux seront partagés ouvertement avec les partenaires régionaux de Saint John afin de maximiser la collaboration au sein du marché régional du logement.

Date de début

2024-01-02

Date d'achèvement

2026-04-01

Première étape	Compléter la charte du projet	2024-01-02	2024-04-01
Étape 2	Publication d'une DP pour la recherche sur les modèles de gouvernance, y compris une analyse des lacunes du secteur du logement sans but lucratif	2024-02-01	2024-04-01
Étape 3	Engagement, développement d'un modèle et présentation d'un rapport final au conseil municipal avec l'option préférée	2024-04-01	2025-04-01
Étape 4	Mise en œuvre des recommandations de la réforme de la gouvernance	2025-04-02	2026-04-01

