



SAINT JOHN

Titre : Politique du Programme de subventions du FACL

Objet : Politique du Programme de subventions du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL)		Catégorie : Croissance et services communautaires
Politique n° : GDS-XXX		Rapport M&C n° : XXX
Date d'entrée en vigueur : 2024-xx-xx		Prochaine date d'examen : 2027
Domaine(s) concerné(s) par cette politique : Croissance et services communautaires		Bureau responsable de l'examen de la présente politique : Planification communautaire et logement, croissance et services communautaires
Instruments connexes : M&C 2021-343 Modification de la politique d'incitation au développement urbain M&C N° 2023-289 Plan d'action 2024-2026 du Fonds pour accélérer la construction de logements à Saint John		Responsables de la politique : Commissaire à la croissance et aux services communautaires
		Pages du document : Ce document comprend 11 pages.
Historique de la révision :		
Date de création : xx-xx-2024	Date d'approbation du Conseil communal : xx-xx-2024	Personne-ressource : Croissance et services communautaires

Contenu

- 1. Policy Statement 3
- 2. Definitions 4
- 3. Construction Challenges Grant 5
 - 3.1 Purpose 5
 - 3.2 Grant Description 5
 - 3.3 Eligibility 5
 - 3.4 Eligible Expenditures 6
- 4. Missing Middle Housing Grant 7
 - 4.1 Purpose 7
 - 4.2 Grant Description 7
 - 4.3 Eligibility 7
- 5. Revitalizing Rental Stock Grant 8
 - 5.1 Purpose 8
 - 5.2 Grant Description 8
 - 5.3 Eligibility 8
 - 5.4 Eligible Expenses 9
- 6. Grant Evaluation Criteria 9
 - 6.1 Grant Committee 9
 - 6.2 Evaluation 9
- 7. Application Requirements 10
- 8. Disbursement of Grant Funds 12
- 9. Outcomes Report 13

Politique du Programme de subventions du Fonds pour accélérer la construction de logements

1. Énoncé de politique

1.1 L'objectif du Programme de subventions du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) est d'encourager la création d'offres de logements dans des secteurs de la ville dotés de tous les services, conformément aux priorités et aux objectifs définis dans le Plan d'action 2024-2026 du

Priorités

1. Appuyer le développement de collectivités complètes qui sont propices à la marche, qui ont une densité résidentielle appropriée et une diversité d'utilisations des terrains donnant accès à une grande variété de commodités et de services par le transport en commun et le transport actif.
2. Appuyer le développement de collectivités abordables, inclusives, équitables et diversifiées qui favorisent des voies claires vers une plus grande inclusion socioéconomique, en grande partie grâce à l'offre équitable de logements dans l'ensemble du spectre du logement.
3. Appuyer le développement de collectivités à faibles émissions de carbone et résilientes aux changements climatiques.

Objectifs

- 1 124 nouvelles unités autorisées avant la fin de l'année 2026
 - 15 % de demandes pour la Subvention pour la construction de logements de type intermédiaire
 - 71 % d'immeuble à logements multiples
 - 14 % d'autres types de logements

FACL de la ville.

1.2 À cette fin, le programme comprend trois volets de financement :

- Subvention pour les défis en matière de construction
- Subvention pour la construction de logements de type intermédiaire
- Rénovation de parcs de logements anciens en unités abordables ou réhabilitation de bâtiments vacants par des organisations à but non lucratif

1.3 Le Programme de subventions a pour objectif de garantir la responsabilité financière et la transparence publique de toutes les subventions, tout en équilibrant les contraintes liées à l'utilisation des fonds.

1.4 Une répartition équitable des subventions sera envisagée pour atteindre les objectifs susmentionnés. Par ailleurs, lorsqu'un candidat soumet plus d'une demande pour le même volet de

subvention au cours d'une année, les demandes supplémentaires ne seront prises en considération que dans la limite des fonds disponibles.

2. Définitions

Unité d'habitation accessoire (UHA) : Unité d'habitation secondaire et autonome située sur le même terrain qu'un bâtiment résidentiel principal. Les UHA peuvent être rattachées à la maison principale, comme un appartement au sous-sol ou dans le garage (logement accessoire), ou détachées, comme une petite maison séparée (pavillon-jardin).

Commissaire à la croissance et aux services communautaires : Commissaire à la croissance et aux services communautaires ou son/sa délégué(e).

Collectivités complètes : Collectivités pouvant répondre aux besoins quotidiens des résidants pendant toute leur vie en leur permettant d'accéder facilement à un éventail convenable d'emplois et de services locaux, à une gamme complète de types d'habitations et à une infrastructure communautaire qui comprend des logements abordables, des écoles, des espaces de loisirs et des espaces ouverts pour les résidants. Elles offrent également un accès pratique aux transports en commun et des possibilités de se déplacer en toute sécurité autrement qu'en automobile.

Défis en matière de construction : Tels que définis à l'article 3.4 des présentes, ou selon toute autre circonstance approuvée par écrit par la Commissaire à la croissance et aux services communautaires.

Terrain aménagé par unité : Désigne la superficie de terrain qui a été préparée et rendue prête pour la construction ou l'utilisation, divisée par le nombre d'unités (telles que des maisons ou des appartements) qui seront construites sur ce terrain. Essentiellement, il s'agit d'une mesure de la densité de développement dans une zone donnée.

Surface hors œuvre brute (SHOB) : La surface hors œuvre brute (SHOB) est l'ensemble des surfaces de plancher d'un bâtiment ou d'une structure au-dessus et au-dessous du niveau du sol, mesurées entre les faces extérieures des murs extérieurs du bâtiment à chaque niveau de plancher, à l'exclusion de toute surface destinée au stationnement.

Usage institutionnel/commercial : Désigne les terrains ou les propriétés destinés à des usages non résidentiels, notamment les écoles, les hôpitaux, les bâtiments publics ou les magasins de détail, les bureaux et les restaurants. Ces usages couvrent les usages commerciaux et communautaires prévus dans le règlement de zonage de la ville de Saint John.

Zones d'intensification : Les zones du plan d'aménagement municipal définies comme les principaux espaces de développement, comme indiqué sur la carte de structure de la ville (annexe A).

Logements de type intermédiaire : Les logements collectifs caractérisés comme étant de type « intermédiaire » désignent les types de logements ayant une entrée séparée et qui se situent à mi-chemin entre les maisons individuelles et les immeubles d'habitation à hauteur moyenne. Cela comprend les pavillons-jardins, les logements accessoires, les duplex, les triplex, les quadruplex, les maisons en rangée, les maisons sur cour et les immeubles d'habitation de moins de quatre étages.

Logement modulaire : Un type de logement préfabriqué qui est construit en sections ou en modules dans une usine et qui est ensuite transporté sur le site pour être assemblé.

Zone de développement primaire : Zone correspondant généralement à la partie de la ville desservie par les services municipaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial, telle que définie par le plan d'aménagement municipal et indiquée sur la carte d'utilisation future des terres (annexe B).

Logement locatif : Un immeuble résidentiel spécifiquement conçu et construit pour être loué à long terme, souvent pour une durée d'au moins 20 ans.

Maison de ville superposée : Un type de maison de ville où les unités individuelles sont superposées verticalement plutôt qu'étalées horizontalement. Chaque unité dispose d'une entrée séparée, mais les bâtiments sont à plusieurs étages, avec des unités situées au-dessus et au-dessous les unes des autres.

3. Subvention pour les défis en matière de construction

3.1 Objectif

- Soutenir les nouvelles constructions susceptibles de ne pas se réaliser dans les conditions normales du marché en relevant les défis uniques à Saint John en matière de construction, comme la fragmentation et l'enlèvement de la roche.
- Encourager les développements, en mettant particulièrement l'accent sur les logements locatifs situés dans des zones où la capacité de service existe déjà et qui ont le potentiel de favoriser des collectivités complètes.

3.2 Description de la subvention

- a) La Subvention pour les défis en matière de construction peut couvrir jusqu'à 50 % du coût des dépenses admissibles liées aux défis en matière de construction, jusqu'à concurrence de 10 000 \$ par unité, pour un maximum de 15 unités.

3.3 Admissibilité

- a) Le projet doit être situé à l'intérieur de la zone de développement primaire, conformément à l'annexe B du Plan d'aménagement municipal, et être raccordé aux services d'aqueduc et d'égout de la municipalité.
- b) La demande doit proposer la création d'un minimum de cinq (5) nouvelles unités résidentielles.
- c) Les dépenses admissibles liées aux défis en matière de construction du projet doivent atteindre au moins 200 000 \$ au titre de la Partie 3.4.
- d) Le projet doit comporter au moins deux étages.
- e) Le projet doit être conforme au Plan d'aménagement municipal et au règlement de zonage municipal au moment de la demande.
- f) Le demandeur doit être le propriétaire enregistré, agir au nom du propriétaire enregistré avec une autorisation écrite, ou fournir la preuve d'un contrat d'option ou d'un contrat d'achat et de vente du bien.
- g) Les défis en matière de construction doivent être attestés par une facture ou un devis

professionnel, ou par un budget des coûts de construction approuvé par un architecte, un ingénieur, un comptable de projet professionnel, ou par tout autre document demandé par la Ville, au moment de la demande.

3.4 Dépenses admissibles

- a) Les défis en matière de construction admissibles sont les suivants :
- La fragmentation et l'enlèvement des affleurements rocheux et l'importation de matériaux de remblai dans le cadre de la préparation du site nécessaire à la mise en place du bâtiment et de l'aménagement du site ou des services;
 - L'enfoncement de pieux;
 - La réhabilitation des sols contaminés;
 - Coûts liés à la réhabilitation ou à la démolition d'un ancien bâtiment à usage institutionnel/commercial et inoccupé depuis plus d'un an.

4. Subvention pour la construction de logements de type intermédiaire

4.1 Objectif

- Encourager la construction de logements de types intermédiaires plus durables et abordables, grâce à des terrains plus petits et à des aménagements plus denses qui permettent une utilisation efficiente du territoire.
- Une subvention complémentaire est également disponible pour encourager la construction de logements modulaires et d'unités d'habitation accessoires.

4.2 Description de la subvention

- a) La Subvention pour la construction de logements de type intermédiaire offre une aide pouvant aller jusqu'à 5 000 \$ par unité admissible.
- b) En plus de la Subvention pour la construction de logements de type intermédiaire, une subvention complémentaire fournit une aide de 2 500 \$ par unité si le projet prévoit la construction de logements modulaires ou d'unités d'habitation accessoires.
- c) Le montant total de la subvention ne peut dépasser 150 000 \$ par demande.

4.3 Admissibilité

- a) Le projet doit être situé à l'intérieur de la zone de développement primaire, conformément à l'annexe B du Plan d'aménagement municipal, et être raccordé aux services d'aqueduc et d'égout de la municipalité.
- b) Le projet doit porter sur l'une ou plusieurs des utilisations suivantes, telles que définies par le règlement de zonage municipal ou la présente politique :
 - Unité d'habitation accessoire;
 - Habitation jumelée, avec une unité d'habitation accessoire;
 - Maison de ville avec une surface de plancher hors œuvre brute maximale de 1 200 pi² (111 m²) ou moins par unité;
 - Maison de ville en grappe avec une surface de plancher hors œuvre brute maximale de 1 200 pi² (111 m²) ou moins par unité;
 - Maison de ville superposée, avec moins de 175 m² de terrain aménagé par unité;
 - Immeuble à logements multiples de 3 étages ou moins, jusqu'à un maximum de 18 unités par bâtiment, avec moins de 100 m² de terrain aménagé par unité.
- c) La demande doit proposer la création d'un minimum de 4 nouvelles unités résidentielles, sauf autorisation écrite de la commissaire à la croissance et aux services communautaires.
- d) Nonobstant l'article 4.3.(c), toute demande de création d'une nouvelle unité d'habitation accessoire sera également examinée.
- e) Le projet doit être conforme au Plan d'aménagement municipal et au règlement de zonage municipal au moment de la demande et, le cas échéant, avoir fait l'objet d'une approbation de son plan de lotissement provisoire.
- f) Le demandeur doit être le propriétaire enregistré, agir au nom du propriétaire enregistré avec une autorisation écrite, ou fournir la preuve d'un contrat d'option ou d'un contrat d'achat et de

vente du bien.

5. Subvention pour la revitalisation du parc locatif

5.1 Objectif

- Soutenir la revitalisation du parc locatif existant et le maintien de ce parc à des niveaux d'accessibilité plus élevés que ce qui aurait été possible autrement.

5.2 Description de la subvention

- a) La Subvention pour la revitalisation du parc locatif offre une aide s'élevant à 10 000 \$ par unité, à laquelle s'ajoute le remboursement intégral des frais afférents au permis de construction, jusqu'à concurrence de 50 000 \$ par demande.

5.3 Admissibilité

- a) Le projet de réaménagement doit être situé à l'intérieur de la zone de développement primaire, conformément à l'annexe B du Plan d'aménagement municipal, et être raccordé aux services d'aqueduc et d'égout de la municipalité.
- b) Le réaménagement doit répondre à l'un des critères de sous-volet suivants :
- Programme d'aide à la remise en état des logements**
Le projet de réaménagement doit fournir une preuve que sa demande bénéficie du soutien du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) d'Habitation Nouveau-Brunswick.
 - Réaménagement d'immeuble vacant**
 - I. Le demandeur doit être une organisation à but non lucratif enregistrée;
 - II. Le bâtiment doit être inoccupé depuis au moins un an;
 - III. Le demandeur doit recevoir l'approbation écrite de la commissaire à la croissance et aux services communautaires, après l'examen d'addenda à la demande fournissant des renseignements sur les loyers ciblés et sur l'expérience et les antécédents du demandeur;
 - IV. Le réaménagement doit proposer la création ou l'ajout d'au moins une nouvelle unité résidentielle nette dans le bâtiment, comme le confirment les renseignements sur les biens immobiliers obtenus par l'entremise de Services Nouveau-Brunswick.
- c) Les dépenses admissibles doivent atteindre au moins 200 000 \$ au titre de la Partie 5.4.
- d) Le projet doit être attesté par une facture ou un devis professionnel, ou par un budget des coûts de construction approuvé par un architecte, un ingénieur ou un comptable de projet professionnel au moment de la demande.
- e) Le projet doit être conforme au Plan d'aménagement municipal et au règlement de zonage municipal au moment de la demande.
- f) Le demandeur doit être le propriétaire enregistré, agir au nom du propriétaire enregistré avec une autorisation écrite, ou fournir la preuve d'un contrat d'option ou d'un contrat d'achat et de vente du bien.

- g) La Subvention pour la revitalisation du parc locatif ne peut pas être cumulée avec un autre volet de subvention dans le cadre de ce programme.

5.4 Dépenses admissibles

- a) Les dépenses admissibles sont les coûts indirects liés aux frais de permis de construction et les coûts de construction liés à la rénovation du bâtiment, à l'exclusion des appareils électroménagers et du mobilier.

6. Critères d'évaluation de la subvention

6.1 Comité de subventions

- a) Les demandes seront examinées par un Comité de subventions nommé par la commissaire à la croissance et aux services communautaires.
- b) Le financement sera engagé dans l'ordre des projets ayant obtenu le plus grand nombre de points, conformément à l'article 6.2, sous la forme d'une lettre d'approbation conditionnelle.
- c) Les demandeurs qui reçoivent une approbation conditionnelle pourraient être invités par le Comité à soumettre des documents supplémentaires à l'appui de leur demande, y compris les états financiers de l'organisation, la correspondance d'autres partenaires financiers et des devis ou factures supplémentaires.

6.2 Évaluation

- a) Les demandes de subventions seront reçues tout au long de l'année et examinées par le Comité de subventions tous les trimestres ou lors d'une réunion du Comité de subventions prévue à la discrétion de la commissaire à la croissance et aux services communautaires, en fonction du nombre de demandes reçues.
- b) L'attribution des subventions peut être interrompue ou cesser à la discrétion de la commissaire à la croissance et aux services communautaires, en fonction des Fonds pour accélérer la construction de logements qui sont disponibles.
- c) Chaque demande sera évaluée par le Comité de subventions conformément à la fiche d'évaluation ci-dessous et les subventions seront attribuées dans l'ordre des projets ayant obtenu le plus grand nombre de points.
 - i. Une note minimale de 55 points est requise pour obtenir l'approbation d'une subvention du FACL.
 - ii. Un projet sera disqualifié si le Comité attribue une note de 0 au calendrier du demandeur (2.a).

1. Le projet – Alignement sur les priorités et les objectifs du Programme de subventions du FACL	55
a) Contribution du projet aux objectifs en matière de logement du FACL (par exemple, nombre total d'unités proposées, sous-objectifs).	15
b) L'emplacement du projet et sa contribution à l'objectif de collectivité complète (par exemple, à 800 m ou moins d'une zone d'intensification ou à proximité d'un corridor, tel que défini par le Plan municipal).	15
c) Le projet comprend une partie de logements abordables (p. ex. APH Select ou autre programme de la	10

SCHL).	
d) Le projet maximise l'utilisation efficace des terres et des services municipaux existants (eau, égouts sanitaires, égouts pluviaux, rues).	15
2. Calendrier, capacités et besoins du demandeur	35
a) Le calendrier du projet du demandeur est réalisable dans les limites du calendrier de financement du FACL.	15
b) Le demandeur démontre qu'il a déjà réalisé des projets d'envergure similaire.	15
c) Le demandeur est en règle avec la ville et démontre un besoin. Le Comité envisagera une répartition équitable des subventions si plus d'une demande de subvention est présentée par le même demandeur au cours d'une année.	15
3. Projet innovateur – Efficacité énergétique, accessibilité, espaces d'agrément et autres	10
a) Le projet est à usage mixte, respecte ou dépasse les exigences du Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2017 ou les exigences provinciales en matière d'accessibilité (p. ex. plus d'un logement exempt d'obstacle par quatre logements, conception universelle), ou dépasse les exigences du règlement de zonage en matière d'espace d'agrément (p. ex. aménagement paysager ou espace communautaire partagé).	5
b) Le projet fait appel à d'autres pratiques innovantes pour faire progresser le secteur de l'immobilier commercial/de la construction (par exemple, pratiques de construction durable, résilience climatique, initiatives en matière de logement abordable).	5
Total	100

7. Exigences de demande

- a) Toute demande de subvention au titre de la présente politique doit comprendre :
- i. Une demande d'adhésion dûment remplie au moyen du formulaire figurant à l'annexe A de la présente politique;
 - ii. Un plan du site ou des dessins montrant les plans d'étage et les élévations du bâtiment;
 - iii. Un calendrier du projet où figurent les étapes clés suivantes :
 - Date de début du projet
 - Date prévue de l'obtention du permis de construction, ou date de dépôt de la demande de permis de construction et numéro du permis de construction;
 - Date prévue d'achèvement de l'inspection des fondations ou des cloisons sèches;
 - Date prévue de fin du projet;
 - iv. Dénomination sociale du propriétaire et du demandeur. Si le demandeur agit au nom du propriétaire, il doit obtenir l'autorisation du propriétaire
 - v. Estimation des coûts de construction;
 - vi. Estimation des coûts liés aux défis en matière de construction.
- b) Le demandeur doit soumettre une demande complète de permis de construction dans les six mois suivant la présentation de la demande, ou à une autre date fixée par le Comité de subventions, faute de quoi la subvention sera retirée.
- c) Une demande ne sera pas prise en considération si les travaux ont commencé avant la date de la demande, sachant que le début des travaux est défini comme étant le coulage des fondations dans le cadre du permis de construire pour une nouvelle construction, et tous les travaux autres que la démolition dans le cadre du permis de construction pour un bâtiment existant.

- d) Une demande ne sera pas prise en considération si un permis de construction a déjà été délivré pour la majeure partie des travaux (p. ex. développement en plusieurs phases) avant l'adoption de la présente politique par le conseil municipal, à moins que la commissaire à la croissance et aux services communautaires ne l'approuve explicitement par écrit.

8. Décaissement des fonds de la subvention

a) La subvention pour le logement abordable sera versée uniquement selon les conditions suivantes :

- i. Le Comité de subventions a envoyé une lettre d'approbation conditionnelle au demandeur confirmant sa décision;
- ii. Le demandeur retenu a conclu une convention de subvention avec la Ville.
- iii. Le demandeur retenu s'est vu délivrer un permis de construire par la Ville. Les révisions substantielles de la demande de permis de construire jointe au formulaire de demande, y compris, mais sans s'y limiter, la réduction du nombre de logements, peuvent entraîner l'annulation de la demande ou exiger qu'elle soit soumise à nouveau.
- iv. La ou les étapes applicables du projet ont été atteintes comme indiqué :

Volet de subvention	Étape requise	Exception
Subvention pour les défis en matière de construction	Le projet a obtenu l'approbation de l'inspection des fondations dans le cadre du permis de construction approuvé.	Lorsque le défi en matière de construction admissible consiste en la réhabilitation d'un ancien bâtiment à usage institutionnel/commercial, le projet a été entièrement achevé et un certificat d'achèvement a été délivré dans le cadre du permis de construction approuvé.
Subvention pour la construction de logements de type intermédiaire	Le projet a obtenu l'approbation de l'inspection des fondations dans le cadre du permis de construction approuvé.	Lorsque l'usage admissible consiste en une unité d'habitation accessoire, le projet a été jugé comme étant terminé à la suite d'une inspection finale effectuée par la Ville.
Subvention pour la revitalisation du parc locatif	Le projet a été entièrement achevé et un certificat d'achèvement a été délivré dans le cadre du permis de construction approuvé.	

- v. Si un projet n'atteint pas toutes les étapes requises dans le cadre de cette politique avant le 1^{er} avril 2027, la ville retirera la subvention au demandeur, à moins d'approbation écrite fournie par la commissaire à la croissance et aux services communautaires.

b) L'octroi d'une subvention dépendra des éléments suivants :

- i. Le nombre de demandes reçues et la disponibilité des fonds pour le FACL;

- ii. L'octroi à la Ville d'un financement au titre du FACL. Malgré l'approbation d'une demande, le versement prévu des fonds peut être annulé à tout moment par la commissaire à la croissance et aux services communautaires en fonction de la disponibilité des fonds pour le FACL.
- iii. La Ville confirmera périodiquement l'état d'avancement des permis de construction. Si, dans les six mois suivant la délivrance du permis de construire, aucun progrès n'est constaté en ce qui concerne le permis de construction et que la commissaire à la croissance et aux services communautaires estime que le projet est à risque d'inachèvement, la subvention sera retirée.

9. Rapport de résultats

- a) Les bénéficiaires du financement seront tenus de présenter un rapport de résultats décrivant la manière dont les fonds ont été utilisés conformément au présent programme. Ces rapports seront rendus publics.
- b) La Ville se réserve le droit de demander des renseignements ou des explications supplémentaires sur ces rapports.