



SAINT JOHN

Titre : Politique du Programme de subventions pour le financement des coûts accessoires des logements abordables

Objet : Programme de subventions pour le financement des coûts accessoires des logements abordables		Catégorie : Croissance et services communautaires
Politique n° : GDS-015		Rapport M&C n° : 2024-120
Date d'entrée en vigueur : 2024-04-29		Prochaine date d'examen : Décembre 2026
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 2022-304 Plan d'action en matière de logement abordable M&C N° 2023-002 Programme de subventions pour le logement abordable 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 7 pages.
Historique de la révision :		
Date de création : 2024-04-29	Date d'approbation du Conseil commun : 2024-04-29	Personne-ressource : Croissance et services communautaires

Contenu

1. Énoncé de politique	3
2. Contexte du programme	3
3. Évaluation du programme	3
4. Définitions	4
5. Objectifs	4
6. Vue d'ensemble des subventions pour les coûts accessoires	5
6.1 Description des subventions	5
6.2 Période d'admission	5
6.3 Dépenses admissibles	5
6.4 Décaissement des fonds de subventions	5
7. Conditions d'admissibilité des projets	6
8. Critères d'évaluation des subventions	7
8.1 Comité de subventions	7
8.2 Critères d'évaluation	7
9. Rapport de résultats	7

Politique du Programme de subventions pour le financement des coûts accessoires des logements abordables

1. Énoncé de politique

1.1 Le Programme de subventions pour le financement des coûts accessoires des logements abordables (le « Programme de coûts accessoires ») encouragera la construction de logements très abordables en contribuant à augmenter la part du parc de logements de la Ville qui est détenue et entretenue par des organisations à but non lucratif enregistrées. Les subventions seront offertes pour aider à couvrir les coûts des projets de préparation des travaux et offriront aux demandeurs à but non lucratif davantage de possibilités de profiter des programmes de financement provinciaux et fédéraux disponibles pour le logement.

2. Contexte du programme

Le Programme de subventions pour le financement des coûts accessoires des logements abordables (le « Programme de coûts accessoires ») vise à accroître l'offre de logements abordables en finançant les promoteurs au cours de la phase de préconstruction d'un projet. La Ville reconnaît que les promoteurs de logements abordables sont souvent tenus d'engager des dépenses au cours de la phase préliminaire d'un projet, dans le cadre de la présentation d'une proposition pour les programmes de financement provinciaux ou fédéraux. Un programme de coûts accessoires peut avoir une incidence sur le travail des promoteurs locaux qui cherchent à créer des logements abordables à ce stade critique du financement. Le programme peut également servir de levier à d'autres programmes d'aménagement en phase initiale tels que le [Fonds pour la préconstruction](#) de la Société de développement régional et le [Programme de financement initial](#) de la SCHL.

3. Évaluation du programme

- a) Le Programme de coûts accessoires fera l'objet d'un suivi et d'un rapport annuel. À la fin de la période couverte par le Fonds pour accélérer la construction de logements, les résultats du programme seront rendus publics, par le biais d'un rapport sur les résultats exigé de tous les bénéficiaires du financement. Les paramètres suivants seront utilisés pour évaluer les résultats du programme :
- Nombre total de demandes et d'organisations soutenues
 - Nombre total d'unités de logement abordable bénéficiant d'un soutien financier, autorisées et en cours de construction

- Nombre total de coûts de projets financés, par année, par le biais d'une aide aux coûts accessoires

4. Définitions

L'expression « **unité de logement abordable** » est définie par le ministère du Développement social de la province du Nouveau-Brunswick par l'entremise de son programme de location de logements abordables ou par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Les programmes de la SCHL sont plus ou moins abordables. Dans le cas de l'Initiative pour la création rapide de logements de la SCHL, un logement abordable est un logement qui offre un niveau minimal d'abordabilité, c'est-à-dire que les locataires ne consacrent pas plus de 30 % de leur revenu avant impôt aux frais de logement et que le logement demeure abordable pendant une période minimale de 20 ans. Le logement abordable doit répondre, au minimum, à la définition du Fonds de co-investissement de la SCHL, selon laquelle un logement abordable est un logement dont le loyer est inférieur à 80 % du loyer médian du marché et qui est entretenu pendant au moins 20 ans.

Par « **programmes de financement fédéraux de la SCHL** », on entend l'ensemble des financements offerts par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui comprend notamment le Fonds national de co-investissement pour le logement et l'Initiative pour la création rapide de logements.

« **Commissaire à la croissance et aux services communautaires** » s'entend de la commissaire du service Croissance et services communautaires responsable de la supervision de la présente politique, ou son représentant.

Par « **promoteur à but non lucratif** », on entend une société qui participe à la création de logements abordables et dont aucune partie des revenus n'est payable à un propriétaire, un membre ou un actionnaire de la société ou n'est disponible pour son bénéficiaire personnel.

Les « **coûts accessoires** » sont les coûts du projet directement liés à la conception et à la planification d'un projet proposé avant le début de la construction.

5. Objectifs

Le Programme de coûts accessoires est conçu pour atteindre les résultats suivants :

- Fournir un financement pour la préconstruction aux promoteurs à but non lucratif qui préparent une demande de financement auprès du gouvernement provincial/fédéral pour la création d'unités de logement abordable;
- Fournir une aide financière opportune et pertinente aux promoteurs qui cherchent à augmenter l'offre de logements abordables, en mettant l'accent sur les promoteurs de logements sans but lucratif;
- Respecter le principe du plan d'action en matière de logement abordable qui consiste à promouvoir l'investissement public dans l'intérêt du public;
- Soutenir les projets de logement en fournissant des options de logement abordable à long terme;
- Combler les lacunes suivantes dans le continuum du logement local cernées dans le plan d'action pour le logement abordable : Logement avec assistance/besoins spéciaux, logement pour les ménages les plus vulnérables et logement locatif abordable.

6. Vue d'ensemble des subventions pour les coûts accessoires

6.1 Description des subventions

- a) Le Programme de coûts accessoires fournit 15 % des coûts accessoires avant la construction, jusqu'à concurrence de 25 000 \$, pour soutenir l'aménagement de projets de logements abordables admissibles.
- b) Lorsqu'un demandeur n'a pas réussi à obtenir un financement de préconstruction provincial ou fédéral et sous réserve de l'approbation écrite de la commissaire, le Programme de coûts accessoires fournit jusqu'à 70 % des coûts accessoires avant la construction, jusqu'à concurrence de 10 000 \$, pour soutenir l'aménagement de projets de logements abordables admissibles.

6.2 Période d'admission

- a) Les demandes de subventions seront reçues tout au long de l'année et examinées par le comité de subventions tous les trimestres (mars, juin, septembre, décembre) 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 du commissaire à la croissance et aux services communautaires, en fonction des fonds disponibles.

6.3 Dépenses admissibles

Les dépenses suivantes sont admissibles dans le cadre du Programme de coûts accessoires :

- a) Les honoraires de consultants pour des services professionnels d'ingénierie, d'architecture ou de comptabilité, y compris la préparation de dessins, de conceptions, d'études de site, d'évaluations environnementales de site et de rapports géotechniques, d'études de modélisation de l'énergie et de l'accessibilité et d'études de viabilité du projet.
- b) Les frais de permis de construire et autres frais connexes avant la construction.
- c) Aucun autre coût ne sera pris en considération sans l'accord écrit explicite de la commissaire à la croissance et aux services communautaires
- d) Les dépenses engagées avant le 2 janvier 2024 ne seront pas considérées comme admissibles, sauf accord écrit de la commissaire à la croissance et aux services communautaires.

6.4 Décaissement des fonds de subventions

Les subventions seront versées aux demandeurs retenus sur la base des critères suivants :

- a) Le comité de subventions envoie une lettre d'approbation au demandeur confirmant sa décision;

- b) Le bénéficiaire du financement a signé un formulaire « Annexe A » de conditions de financement — Fonds du Programme de subventions pour le financement des coûts accessoires des logements abordables.

7. Conditions d'admissibilité des projets

Pour être prises en considération, les demandes de subventions doivent remplir les conditions suivantes :

- a) Le demandeur doit présenter un formulaire de demande dûment rempli comprenant tous les renseignements requis. Le comité de subventions se réserve le droit de déterminer si la demande est complète ou incomplète.
- b) Au moins 50 % des logements proposés doivent être des logements abordables.
- c) 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.
- d) Le demandeur doit être une organisation à but non lucratif enregistrée, sauf accord contraire de la commissaire à la croissance et aux services communautaires.
- e) Le projet doit proposer la création d'un minimum de cinq (5) nouvelles unités nettes de logement abordable.
- f) Les projets admissibles doivent proposer l'un des éléments suivants :
 - i. Nouvelle construction
 - ii. Conversion d'un usage commercial ou institutionnel existant
 - iii. Réhabilitation d'un bâtiment résidentiel qui entraînera la création nette de nouvelles unités de logement
- g) Les types de projets admissibles sont les suivants :
 - i. Logement communautaire et abordable
 - ii. Logement mixte (marché/logements locatifs abordables)
 - iii. Logement de transition ou avec services de soutien
- h) Le projet doit être situé dans la zone de développement primaire de la Ville, telle que définie par le plan municipal, et être conforme au plan municipal.
- i) Le projet doit avoir reçu ou avoir une demande en attente pour toutes les approbations de planification requises avec une recommandation positive de la part du personnel.
- j) Le demandeur ou sa société affiliée doit être en règle avec la Ville en ce qui concerne les autres accords existants, les avis de conformité, les infractions aux règlements, les impôts fonciers ou les frais ou charges en souffrance.

8. Critères d'évaluation des subventions

8.1 Comité de subventions

- a) Les demandes seront examinées et attribuées par un comité de subventions nommé par la commissaire à la croissance et aux services communautaires.
- b) Le comité peut demander au demandeur de fournir des documents supplémentaires à l'appui de sa demande, notamment des états financiers de l'organisation, de la correspondance avec d'autres partenaires financiers et des devis ou des factures.

8.2 Critères d'évaluation

Les demandes seront examinées et classées par ordre de priorité par le comité de subventions en fonction des critères suivants. Les demandes peuvent obtenir un maximum de 50 points :

- a) Le demandeur est un promoteur à but non lucratif qui a fait ses preuves en matière de construction et de gestion de logements abordables et dont les états financiers démontrent la stabilité de l'organisation (10 points);
- b) La mesure dans laquelle le projet comblera les lacunes critiques en matière de logement identifiées par l'évaluation des besoins en logement de la Ville : logements supervisés/à besoins spécifiques et logements pour les ménages les plus vulnérables (10 points);
- c) La qualité de la soumission sur le plan de la préparation du projet, des délais pour les demandes de financement et des dates de construction prévues (10 points);
- d) Alignement du projet sur les plans, règlements et stratégies de la Ville, tels que le plan municipal, le plan d'action pour le logement abordable, le plan d'action du Fonds pour accélérer la construction de logements, le zonage (5 points);
- e) Le projet est entrepris sur un terrain qui a déjà reçu les autorisations de planification appropriées (5 points);
- f) La Ville est en mesure de confirmer que le demandeur a entamé un processus de demande auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou d'Habitation NB pour soutenir l'aménagement (5 points);
- g) La Ville est en mesure de confirmer que le demandeur a entamé un processus de demande de financement avant la construction auprès d'autres sources telles que la Société de développement régional et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (5 points);
- h) Il sera également envisagé d'assurer une distribution équitable des subventions pour les coûts accessoires chaque année.

9. Rapport de résultats

9.1 Les bénéficiaires du financement seront tenus de présenter un rapport de résultats décrivant la manière dont les fonds ont été utilisés. Ces rapports seront rendus publics.

9.2 La Ville se réserve le droit de demander des renseignements ou des explications supplémentaires sur ces rapports.

9.3 Le bénéficiaire du financement est tenu de rembourser l'intégralité du montant versé dans les conditions suivantes :

- a. Si le bénéficiaire du financement l'utilise à des fins autres que celles envisagées dans sa demande sans l'accord écrit de la Ville;
- b. Si le rapport de résultats de l'évaluation de l'utilisation du financement n'est pas remis à la ville à la date indiquée dans les conditions de financement, sans l'accord écrit de la Ville.