

Programme de subvention pour le logement abordable de la ville de Saint John

1. Contexte du programme

Le programme suivant fournit un cadre pour augmenter le nombre d'unités de logement abordables dans l'inventaire résidentiel de Saint John. Le programme est aligné sur les programmes fédéraux et provinciaux et met en œuvre les objectifs du plan d'action de la ville en matière de logement abordable.

2. Déclaration de politique générale

La ville de Saint John appuie l'aménagement de logements abordables dans toute la zone d'aménagement principale de la ville, telle que définie par le plan d'aménagement municipal. L'objectif du programme de logement abordable (PLA) est d'augmenter le nombre de logements locatifs abordables sur le marché du logement de la ville et de s'assurer que ces logements restent abordables à long terme.

2.1 Évaluation des politiques et des programmes

Le PLA sera contrôlé tout au long de chaque cycle de subvention pour le nombre d'unités de logement abordables engagées. À la fin du premier cycle de subvention, le personnel fournira une mise à jour au Comité de croissance qui fournira le nombre total de logements abordables, la ventilation de la structure des logements, et le calendrier estimé pour la construction et l'occupation.

3. Définitions

« **Programme de logement abordable** » désigne le programme administré par le ministère du Développement social de la province du Nouveau-Brunswick afin de fournir des subventions d'investissement pour la création de nouvelles unités de logement pour les ménages à revenu faible et modéré au Nouveau-Brunswick.

« **Unité de logement abordable** » est définie par le ministère du Développement social (DS) de la province du Nouveau-Brunswick par le biais de son Programme de logement abordable et/ou par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Les programmes de la SCHL sont abordables à différents niveaux. Dans le cas de l'Initiative pour la création rapide de logements de la SCHL, on entend par logement abordable un logement qui offre une profondeur minimale d'abordabilité où les locataires ne paient pas plus de 30 % de leur revenu avant impôt en frais de logement et où le logement demeure abordable pendant au moins 20 ans. Le logement abordable doit répondre, au minimum, à la définition du Fonds de co-investissement de la SCHL, où l'on entend par logement abordable un logement dont le loyer est inférieur à 80 % du loyer médian du marché et qui doit être maintenu pendant au moins 20 ans.

« **Programmes de financement de la SCHL/Fédéral** » désigne l'ensemble des financements offerts par la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui comprend, sans s'y limiter, le Fonds national de co-investissement dans le logement et l'Initiative pour la création rapide de logements.

« **Coûts de construction, matériel ou main-d'œuvre** » désigne le coût total de la construction du bâtiment, y compris la préparation du site, les composants mécaniques et électriques.

le terme « **promoteur sans but lucratif** » désigne une société dont aucune partie du revenu n'est payable ou disponible pour le bénéfice personnel d'un propriétaire, d'un membre ou d'un actionnaire.

« **Promoteur à but lucratif** » désigne une société enregistrée qui développe et fournit des logements.

« **Maison de ville** » désigne un bâtiment contenant deux ou plusieurs unités d'habitation disposées côte à côte, chacune ayant une entrée extérieure indépendante et séparée verticalement par un mur commun s'étendant des fondations au toit.

« **Bâtiment vacant** » signifie que le bâtiment est vacant depuis au moins un an et qu'il était soit (1) précédemment utilisé comme bâtiment institutionnel, soit (2) qu'il a un minimum de 20 % de surface de plancher qui manque d'installations de base ou qui est substantiellement endommagé au point que les nouvelles installations doivent être installées ou que les nouveaux éléments doivent être remplacés ou reconstruits pour répondre au Règlement sur les normes d'entretien et d'occupation des bâtiments et des locaux.

4. Objectifs

Le succès du PLA sera déterminé par le nombre de logements abordables auxquels le programme contribue et l'ampleur de leur abordabilité. Le programme de logement abordable est conçu pour atteindre les résultats suivants :

- Comblent les lacunes suivantes dans le continuum local du logement, identifiées dans le plan d'action pour le logement abordable : Logement d'accompagnement/à besoins spécifiques, logement pour les ménages les plus vulnérables et logement locatif abordable;
- Respecter le principe du plan d'action en faveur du logement abordable, qui consiste à promouvoir l'investissement public pour le bien public;
- Distribution efficace et significative des fonds aux projets prêts à être mis en œuvre;
- Soutenir les projets de logement à but non lucratif en fournissant des options de logement abordable à long terme;
- Encourager l'utilisation du programme provincial de logements locatifs abordables,
- Incitation à la construction de logements très abordables

5. Aperçu de la subvention pour le logement abordable

La subvention pour le logement abordable fournit un financement supplémentaire aux projets approuvés dans le cadre du Programme de logement locatif abordable de la province du Nouveau-Brunswick et des programmes de financement de la SCHL. Il est conçu pour fournir des fonds supplémentaires aux promoteurs à but lucratif et non lucratif par le biais d'une subvention complémentaire à utiliser pour avoir un impact direct sur le succès et la durabilité de l'unité de logement abordable. La subvention pour le logement abordable donnera la priorité aux projets qui répondent à la définition de l'état de préparation du projet décrite à la section 6.1 et qui connaissent des contraintes budgétaires.

5.1 Description de la subvention

La subvention pour le logement abordable consiste en deux niveaux de subventions, en fonction des promoteurs à but lucratif et non lucratif. Chaque niveau offre une subvention de base et la possibilité d'accéder à des financements supplémentaires pour des solutions innovantes aux lacunes ou problèmes identifiés sur le marché.

a) Niveau 1 : Projet à but non lucratif

Un montant de base de subvention de niveau 1 de 10 000 \$ par unité abordable jusqu'à un maximum de 200 000 \$ par projet est disponible pour tout promoteur à but non lucratif qui répond aux exigences d'admissibilité du programme.

Un montant supplémentaire de 50 000 \$ est disponible sous forme de fonds de bonification pour les solutions aux lacunes du marché. Les solutions aux lacunes du marché sont déterminées par le comité des subventions de la ville.

b) Niveau 2 : Projet à but lucratif

Un montant de base de subvention de niveau 2 de 8 000 \$ par unité abordable jusqu'à un maximum de 160 000 \$ par projet est disponible pour tout promoteur à but lucratif qui répond aux exigences d'admissibilité du programme.

Un montant supplémentaire de 50 000 \$ est disponible sous forme de fonds de bonification pour les solutions aux lacunes du marché. Les solutions aux lacunes du marché sont déterminées par le comité des subventions de la ville.

5.2 Cycles de subventions

a) Le cycle de subvention 1 débute après l'adoption du PLA par le Conseil et se termine 30 jours plus tard.

b) Le cycle de subvention 1 donne la priorité aux projets en fonction de la plus haute valeur de points attribuée dans les sections 7.1 et 7.2. S'il reste des fonds qui n'ont pas été engagés après 30 jours, un deuxième cycle s'ouvrira et se déroulera pendant 90 jours avant la clôture et ainsi de suite jusqu'à ce que tous les fonds soient engagés.

c) Les fonds peuvent être engagés au cours du deuxième cycle de subvention et des cycles suivants, avant la clôture du cycle de 90 jours, afin de garantir un processus accéléré pour les projets prêts à démarrer.

5.3 Dépenses éligibles

a) Les dépenses suivantes sont admissibles au titre de la subvention pour le logement abordable :

- Coûts de construction, matériaux;
- Coûts de construction, main-d'œuvre;
- Coûts de construction, autres; à la discrétion du comité du personnel de la ville;
- Les honoraires des consultants pour les services professionnels (par exemple, les dessins et la conception); et
- Les coûts des commodités partagées telles que les appareils pour les buanderies partagées, les appareils ou l'équipement pour les espaces partagés comme les salles communautaires, le stockage ou les casiers à vélos, ou d'autres dépenses à la discrétion du Comité du personnel de la ville.

Le coût de l'ameublement d'une unité individuelle, y compris les meubles et les appareils électroménagers, n'est pas admissible.

5.4 Décaissement des fonds de la subvention

- a) La subvention pour le logement abordable est versée à l'achèvement du projet et à la délivrance d'un permis d'occupation.
- b) 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 abordables, peuvent annuler la demande ou exiger qu'elle soit soumise à nouveau.

6. Conditions d'admissibilité des projets

6.1 Préparation du projet

Les projets sont classés par ordre de priorité en fonction de leur niveau de préparation à démarrer. Avant de déposer une demande, un projet doit répondre aux critères suivants :

- a) Pour qu'un projet soit pris en considération pour la subvention au logement abordable, toutes les approbations de planification doivent être en place. Les approbations de planification comprennent la confirmation que le projet est conforme au plan municipal et au règlement de zonage.
- b) Le projet doit être conforme à la vision et aux objectifs généraux du plan d'action de la ville en matière de logement abordable.

- c) Les projets sont encouragés à joindre leur demande de permis de construire à la demande de subvention. Le projet sera considéré comme inéligible si le demandeur n'obtient pas un permis de construire pour le projet dans les 12 mois suivant la demande de subvention, à condition que le demandeur ait participé à une réunion de prédemande.
- d) Les projets qui ont entrepris des travaux de préparation du site ou obtenu un permis de construire, mais qui n'ont pas dépassé le stade du coulage des fondations peuvent faire l'objet d'une demande de subvention pour logement abordable.
- e) La confirmation de l'état de préparation du projet sera déterminée par le personnel de la ville au moment de la demande de subvention.

6.2 Admissibilité du projet

Chaque projet doit répondre aux critères suivants avant de conclure un accord de subvention pour un logement abordable avec la ville de Saint John :

- a) Le projet doit être situé dans la zone de développement primaire telle que définie par le plan municipal de la ville;
- b) Le projet doit être situé dans une zone d'intensification telle que définie par le plan municipal de la ville ou dans un rayon d'un kilomètre d'un arrêt de transport en commun;
- c) Le projet doit être approprié à la région, comme en témoigne la conformité au plan municipal et au règlement de zonage;
- d) La preuve des sources de financement, y compris la confirmation du financement fédéral ou provincial et/ou la confirmation des fonds provenant d'une institution financière canadienne, doit être fournie. Le projet doit avoir reçu une lettre d'appui dans le cadre du Programme de logement locatif abordable de la province ou une lettre d'intention dans le cadre d'un programme de financement de la SCHL.
- e) Le comité des subventions se réserve le droit de déterminer si la demande est complète ou incomplète.

7. Critères d'évaluation des subventions

7.1 Comité des subventions

Chaque demande de subvention de logement abordable est évaluée par un comité du personnel. Le rôle du Comité est de confirmer l'éligibilité des demandes et d'évaluer chaque demande dans le contexte des critères de la politique contenus dans cette politique.

- a. Le comité est composé, au minimum, d'un membre du personnel du département des finances, d'un membre du personnel du Guichet unique pour l'aménagement, de deux membres du personnel de Croissance et services communautaires et d'un membre du personnel représentant le conseiller juridique de la ville. Le nombre de membres du comité ne doit pas dépasser 7 personnes.

- b. Les membres du comité sont approuvés ou révoqués par le commissaire à la croissance et aux services communautaires.
- c. Le comité des subventions se réunira pour examiner les demandes au besoin à la clôture du premier cycle de subventions, et au besoin au cours de chaque cycle de subventions suivant, en fonction des critères d'évaluation.
- d. Le financement sera engagé dans l'ordre des projets ayant obtenu le plus grand nombre de points selon les critères d'évaluation. Les projets éligibles qui ne sont pas sélectionnés au cours du premier cycle peuvent être ajoutés à une liste d'attente et seront évalués par rapport aux projets du cycle de subvention suivant.

7.2 Critères d'évaluation

Afin de déterminer la priorité de financement pour chaque cycle de subvention, chaque demande sera évaluée selon la structure de points suivante.

- a. Nombre d'unités abordables (1 point par unité)
- b. Le projet est situé dans une zone d'intensification telle que définie par l'annexe A du plan municipal (5 points)
- c. La demande comprend une soumission de permis de construire avec une série complète de dessins, y compris le plan du site et les plans d'étage, ou une lettre d'engagement du ministère du Développement social (5 points)

7.3 Bonus d'évaluation

Un montant supplémentaire de 50 000 dollars est disponible par projet pour soutenir l'innovation et les solutions aux lacunes du marché.

a. Unités de trois chambres à coucher ou maisons de ville

Un projet proposant une ou plusieurs unités abordables de trois chambres à coucher ou de maisons en rangée est admissible à un montant supplémentaire de 2 500 \$ par unité, jusqu'à concurrence de 50 000 \$. (1 point par unité de trois chambres à coucher ou de maison de ville)

b. Rénovation des bâtiments existants

Un projet visant à rénover un bâtiment vacant pour en faire des logements abordables est admissible à un montant supplémentaire de 5 000 \$ par logement, jusqu'à concurrence de 50 000 \$. (0,5 point par unité modernisée)

c. Normes d'accessibilité

Un projet qui atteint un niveau d'accessibilité supérieur aux normes minimales dans le cadre d'un nouvel aménagement ou d'une rénovation peut bénéficier d'une aide supplémentaire de 2 500 dollars par unité, jusqu'à un maximum de 50 000 dollars. (1 point par unité accessible supplémentaire en plus de l'exigence provinciale)

d. Efficacité énergétique

Les projets visant à fournir un haut degré d'efficacité énergétique pour assurer l'abordabilité à long terme en respectant les exigences du Code national de l'énergie 2017 recevront jusqu'à 50 000 \$. (3 points)

e. Autre

D'autres lacunes identifiées par le demandeur peuvent être prises en considération par le Comité pour un maximum de 2 500 \$ par unité jusqu'à un maximum de 25 000 \$.

8. Administration

- a. Les demandes de subvention pour le logement abordable doivent être faites en remplissant un formulaire de demande (Annexe 1 – Formulaire de demande).
- b. Les demandes peuvent être approuvées sous réserve de l'obtention d'un permis de construire.
- c. Les décisions du comité concernant les demandes sont définitives.
- d. Les demandes et le versement des subventions sont soumis à la disponibilité des fonds.
- e. Les noms du ou des propriétaires sont requis et, si le demandeur agit au nom du propriétaire, l'autorisation du propriétaire de la propriété.
- f. Les demandes ne seront pas prises en compte si la construction a déjà commencé sur le projet, comme défini par la date à laquelle le coulage des semelles ou des fondations a commencé.
- g. Une fois qu'un permis de construire a été demandé, le promoteur doit conclure un accord de subvention avec la ville qui décrit les conditions de versement de la subvention. La convention peut prendre en compte des exigences supplémentaires que la Ville juge nécessaires pour garantir l'abordabilité à long terme des logements admissibles (Annexe 2 – Modèle de convention de subvention).
- h. Tous les coûts associés à la préparation et à la soumission d'une demande en vertu de la présente politique sont à la charge du demandeur. La Ville ne paie pas les frais engagés par un demandeur pour la préparation et la présentation d'une demande en vertu de la présente politique ni les frais liés à la signature et à la remise d'une convention de subvention.

- i. Le respect des critères de bonification demandés peut faire l'objet d'un audit aux frais du demandeur à la fin du projet.

9. Budgétisation et paiement des subventions

- a. La subvention totale ne peut pas représenter plus de 50 % du coût total de la construction, tel que déterminé au moment de la demande de permis de construire;
- b. La Ville ne conclura une convention de subvention que si la valeur totale de celle-ci ne dépasse pas 250 000 \$ par projet.
- c. Nonobstant la section 5.4 (a), le décaissement des fonds peut se faire plus tôt, avant la délivrance d'un permis d'occupation, en cas de besoin particulier. Une analyse de rentabilité doit être fournie au comité des subventions. Les conditions de déboursement devront être approuvées par le Conseil communal par le biais d'une convention de subvention unique.
- d. En cas d'expiration d'une subvention, les fonds alloués à ce projet seront reversés dans le fonds de réserve des subventions et le prochain projet éligible sera évalué.
- e. Avant le versement de toute subvention en vertu de la présente politique, la Ville peut retenir le paiement si l'une des situations suivantes est établie :
 - i. Les taxes foncières et/ou les frais d'eau et d'égouts pour la propriété n'ont pas été payés en totalité, ou,
 - ii. La propriété est en violation des règlements de la ville, y compris, mais sans s'y limiter, le règlement de construction, le règlement de zonage ou le plan municipal.