



SAINT JOHN

Titre : Politique du Programme de subventions pour le logement abordable

Objet : Programme de subventions pour le logement abordable	Catégorie : Croissance et services communautaires	
Politique n° : GDS-010	Rapport M&C n° : 2023-002	
Date d'entrée en vigueur : 2023-01-10	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 : Croissance et services communautaires	
Instruments connexes : M&C 2022-304 Plan d'action en matière de logement abordable M&C n° 2022-195 Comité des finances : Société de développement régional (SDR)/Gouvernement fédéral Fonds pour les transports en commun et le logement	Responsables de la politique : Commissaire à la croissance et aux services communautaires	
	Pages du document : Ce document comprend 10 pages.	
Historique de la révision : 1. Rapport M&C n° : 2023-53 2. Rapport M&C n° : 2024-153		
Date de création : 2023-01-09	Date d'approbation du Conseil communal : 2023-01-09	Personne-ressource : Croissance et services communautaires

Contenu

1.	Énoncé de politique	3
2.	Contexte du programme.....	3
3.	Évaluation du programme	3
4.	Définitions	3
5.	Objectifs	5
6.	Aperçu de la subvention pour le logement abordable	5
6.1	Description de la subvention	6
6.2	Période d'admission	6
6.3	Dépenses admissibles.....	7
6.4	Décaissement des fonds de la subvention	7
7.	Conditions d'admissibilité des projets	8
8.	Critères d'évaluation de la subvention	9
8.1	Comité de subventions	9
8.2	Évaluation du projet	10
9.	Administration	11
10.	Rapport de résultats	11

Politique du Programme de subventions pour le logement abordable

1. Énoncé de politique

La Ville de Saint John soutient la construction de logements abordables dans l'ensemble de la zone d'aménagement principale de la ville, telle que définie par le Plan d'aménagement municipal. Le Programme pour le logement abordable (PLA) vise à augmenter le nombre de logements locatifs abordables sur le marché du logement de la ville et à s'assurer que ces logements restent abordables à long terme.

2. Contexte du programme

Le programme suivant fournit un cadre pour augmenter le nombre de logements abordables dans l'inventaire résidentiel de Saint John. Il 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.

3. Évaluation du programme

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

4. Définitions

« **Programme pour le 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 pour les ménages à revenu faible ou modéré au Nouveau-Brunswick.

« **Unité de logement abordable** » est définie par le ministère du Développement social de la province du Nouveau-Brunswick par le biais de son Programme de logement abordable 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.

« **Projet de conversion** » désigne un projet qui modifie l'utilisation d'un bien immobilier d'un usage institutionnel ou commercial à un usage résidentiel, où au moins 70 % de la surface brute de plancher est résidentielle (p. ex. un logement converti), ce qui se traduit par de nouvelles unités résidentielles nettes.

« **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.

5. 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 abordable dans le Plan d'action pour le logement abordable : Logement d'accompagnement/à besoins particuliers, logement pour les ménages les plus vulnérables et logement locatif abordable;
- Respecter le principe du plan d'action en matière de 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;
- Inciter à la création de logements très abordables;
- Octroyer des subventions dès le départ afin de garantir une incidence maximale sur le financement du projet.

6. 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 non lucratif et à but lucratif par le biais d'une subvention complémentaire à utiliser pour influencer directement 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.

6.1 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 soulevés sur le marché.

- a) Niveau 1 : Projets à but non lucratif
 - i. 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.
 - ii. 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, conformément à la section 8.2.1.
- b) Niveau 2 : Projets à but lucratif
 - i. 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.
 - ii. 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, conformément à la section 8.2.1.
- c) La subvention totale ne peut pas représenter plus de 50 % du coût total de la construction, tel qu'il est déterminé au moment de la demande de permis de construire.
- d) Seules les conventions de subventions dont la valeur totale ne dépasse pas 200 000 \$ par projet seront conclues par la Ville.

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 de la 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 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;
- Honoraires des consultants pour les services professionnels (p. ex. les dessins et la conception);
- Coûts des commodités partagées, telles que les appareils pour les buanderies partagées, les appareils ou l'équipement pour les espaces communs tels que les salles communautaires, le stockage ou les casiers à vélos, ou d'autres dépenses à la discrétion du Comité du personnel de la ville, y compris les appareils pour meubler les unités individuelles.

6.4 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 au demandeur confirmant sa décision;
 - ii. Le demandeur retenu a conclu avec la Ville une convention de subvention qui précise les modalités de versement de la subvention. La convention peut prendre en compte des exigences supplémentaires que la Ville juge nécessaires pour garantir l'accessibilité à long terme des logements admissibles (Annexe 2 – Modèle de convention de subvention);
 - 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 abordables, peuvent entraîner l'annulation de la demande ou exiger qu'elle soit soumise à nouveau.
- b) Les calendriers de décaissement des fonds de subvention seront définis par la convention de subvention et pourraient varier en fonction du type de projet, généralement comme suit :
- i. Pour les nouveaux projets de construction, la subvention pour le logement abordable est versée après l'approbation de l'inspection des fondations dans le cadre du permis de construire approuvé.

- ii. Pour les projets de conversion, 50 % de la subvention pour le logement abordable est versée à l'issue de l'inspection des cloisons sèches dans le cadre du permis de construire approuvé, l'autre moitié étant versée à la délivrance du permis d'occupation.
- c) Le financement de la subvention dépendra du nombre de demandes reçues et de la réception par la Ville de tout financement externe prévu pour le programme (p. ex. le Fonds pour accélérer la construction de logements).
- d) La Ville se réserve le droit d'annuler une subvention à tout moment pour les raisons suivantes :
 - i. Les changements dans la disponibilité des financements externes pour le Programme de subventions pour le logement abordable, qui entraînent des réductions du budget annuel du Programme.
 - ii. Les modifications apportées à la conception du bâtiment pendant la construction, qui ne sont pas conformes aux conditions d'admissibilité du programme.
 - iii. Un retard important dans le calendrier de construction du projet qui compromet la disponibilité d'un financement externe pour le Programme.

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 non.
- b) Pour qu'un projet soit pris en considération pour la subvention pour le logement abordable, toutes les approbations de planification doivent avoir été demandées ou être en place. Avant la signature d'une convention de subvention avec la Ville, les approbations de planification comprennent la confirmation que le projet est conforme au plan municipal et à l'arrêté de zonage.
- 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 projet doit proposer la création d'un minimum de cinq nouvelles unités nettes de logement abordable.
- e) Les projets admissibles doivent proposer l'un des éléments suivants :
 - i. Nouvelle construction
 - ii. Conversion d'un usage commercial ou institutionnel existant

- f) 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
- g) Le projet doit être conforme à la vision et aux objectifs généraux du plan d'action de la ville en matière de logement abordable.
- h) Les projets sont encouragés à joindre leur demande de permis de construire à la demande de subvention. Le projet sera considéré comme inadmissible si le demandeur n'obtient pas un permis de construire complet pour le projet dans les 12 mois suivant la demande de subvention, à moins que la commissaire à la croissance et aux services communautaires ne donne son accord par écrit.
- i) Les projets qui ont entrepris des travaux de préparation du site (p. ex. la démolition) ou obtenu un permis de construire, mais qui n'ont pas dépassé le stade de la coulée des fondations, peuvent faire l'objet d'une demande de subvention pour le logement abordable.
- j) Les demandes ne seront pas prises en considération si la construction du projet a déjà commencé, c'est-à-dire si un permis de construire a été délivré.
- k) Le projet doit être situé dans la zone d'aménagement principale définie par le Plan municipal de la ville.
- l) Le projet doit être adapté à la zone, conformément au Plan municipal et à l'arrêté de zonage.
- m) La preuve des sources de financement, y compris la confirmation d'un financement fédéral ou provincial ou la confirmation de fonds provenant d'une institution financière canadienne, doit être fournie.
- n) Le projet doit avoir reçu une lettre de soutien dans le cadre du Programme provincial pour le logement locatif abordable ou une lettre d'intention dans le cadre d'un programme de financement de la SCHL.

8. Critères d'évaluation de la subvention

8.1 Comité de subventions

Les demandes seront examinées et attribuées par un Comité de subventions nommé par la commissaire à la croissance et aux services communautaires.

- a) Le Comité peut exiger du demandeur qu'il fournisse 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.
- b) Le financement sera engagé dans l'ordre des projets ayant obtenu le plus grand nombre de points selon les critères d'évaluation quantitatifs ou qualitatifs. Les projets admissibles qui ne sont pas sélectionnés peuvent être examinés lors de réunions ultérieures du Comité de

subventions.

8.2 Évaluation du projet

Le comité de subventions notera les projets sur la base d'une note quantitative (60 %) et d'une note qualitative (40 %) sur le total des points disponibles ci-dessous.

8.2.1 Note quantitative

Nombre d'unités abordables	1 point par unité
Le projet est situé dans une zone d'intensification telle que définie par l'annexe A du Plan municipal	5 points
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
Un projet proposant une ou plusieurs unités abordables de trois chambres à coucher ou de maison de ville est admissible à un montant supplémentaire de 2 500 \$ par unité	1 point par unité de trois chambres à coucher ou de maison de ville
Un projet visant à rénover un bâtiment vacant pour en faire des logements abordables est admissible à un montant supplémentaire de 5 000 \$ par unité	0,5 point par unité modernisée
Un projet qui dépasse les normes minimales en matière d'accessibilité dans le cadre d'un nouvel aménagement ou d'une rénovation est admissible à un montant supplémentaire de 2 500 \$ par unité	3 points par unité accessible supplémentaire en plus de l'exigence provinciale
Un projet visant à assurer un haut degré d'efficacité énergétique pour assurer l'abordabilité à long terme en respectant les exigences du Code national de l'énergie de 2017 est admissible à un montant supplémentaire de 5 000 \$	3 points
Total des points possibles	100 points

8.2.2 Note qualitative

Capacité, expérience et antécédents du demandeur et de ses éventuels partenaires, y compris son entrepreneur général, et acceptabilité du calendrier de construction	30 points
Niveau d'abordabilité et durée	30 points
Sources de financement démontrées et état de préparation du projet	20 points

Alignement sur le plan d'action en matière de logement abordable, l'évaluation des besoins en matière de logement et le Plan municipal	10 points
Degré de pertinence de la subvention par rapport au projet et répartition équitable des subventions	10 points
Total des points possibles	100 points

9. Administration

- a) Tous les coûts associés à la préparation et à la présentation 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.
- b) Le respect des critères de bonification demandés peut faire l'objet d'un audit aux frais du demandeur à l'achèvement du projet.
- c) 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 admissible sera évalué.
- a) Avant de conclure une convention de subvention avec un demandeur ou de verser une 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 ou les frais d'eau et d'égouts pour la propriété n'ont pas été payés en totalité;
 - ii.) La propriété est en violation des règlements de la ville, y compris, mais sans s'y limiter, l'arrêté de construction, l'arrêté de zonage ou le Plan municipal.

10. 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. Ces rapports seront rendus publics.
- b) La Ville se réserve le droit de demander des renseignements ou des explications supplémentaires sur ces rapports.
- c) Le bénéficiaire du financement est tenu de rembourser l'intégralité du montant versé selon les conditions suivantes :
 - i. Si le bénéficiaire du financement l'utilise à des fins autres que celles envisagées dans sa demande sans l'accord écrit de la Ville

