



VILLE DE BELLE-BAIE POLITIQUE

TITRE :	Promotion de l'aménagement intercalaire pour augmenter la densité dans les collectivités existantes
Politique no :	P2025-02
AUTORISATION :	Administration et Conseil municipal
DATE ENTRÉE EN VIGUEUR :	10 janvier 2025
Modifiée :	2025-09-16
Remplace :	s.o.
APPROBATION :	Conseil municipal

1. OBJECTIF

Le but de la politique de Promotion de l'aménagement intercalaire pour augmenter la densité dans les collectivités existantes est de fournir le cadre requis au Conseil de la Ville de Belle-Baie dans le but de soutenir financièrement le développement d'opportunités de logements à densité accrue à Belle-Baie. Le financement provient du Fonds d'accélération du logement (FACL) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

2. INITIATIVES

Plus précisément, l'initiative vise à soutenir financièrement les propriétaires fonciers admissibles à mettre de nouveaux logements à la disposition des clients, en mettant particulièrement l'accent sur l'abordabilité, l'inclusivité et le chaînon manquant.

Le développement de logements familiaux et d'appartements en sous-sol, le réaménagement d'appartements vacants et la transformation de bâtiments non-résidentiels existants en logements sont considérés comme des solutions de logement rapides, sans être liés à des projets d'incitation au capital.

3. DÉFINITIONS

Développement intercalaire : Processus de développement de nouveaux bâtiments ou unités sur des parcelles de terrain sous-utilisées ou vacantes ou de conversion de bâtiments non-résidentiels existants en unités de logement, au sein de zones urbaines existantes.

Unité d'habitation : Une seule unité de logement dans un bâtiment conçue pour être occupée par un seul ménage.

Propriétaire : La personne physique ou morale détenant la propriété légale d'un bien tel qu'enregistré auprès des autorités compétentes.

Logement abordable grâce à des partenariats à but non lucratif : Unités d'habitation qui répondent aux critères d'abordabilité établis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou le Programme de développement social du Nouveau-Brunswick ou qui respectent les lignes directrices provinciales en matière d'abordabilité.

SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

4. MISE EN ŒUVRE

4. (1) Activités éligibles :

- (a) Les développements éligibles peuvent inclure une nouvelle construction et le réaménagement/rénovation d'appartements vacants pour créer des logements supplémentaires à partir d'un développement intercalaire tel que défini ci-dessus.
- (b) Le développement proposé doit fournir au moins un logement supplémentaire à une propriété existante.
- (c) Le développement peut se décliner en unités multifamiliales, telles que des duplex, triplex, quadruplex, maisons en rangée et immeubles d'appartements.
- (d) Les travaux doivent démarrer au plus tard 6 mois après la délivrance du permis de construction.

4. (2) Processus :

- (a) Une demande d'incitatifs doit être soumise au bureau de la Ville après l'obtention d'un permis de construction pour le développement proposé.

- (b) Après examen de la demande et de la décision de financement prise par les autorités compétentes, les candidats seront informés de la décision et des prochaines étapes, le cas échéant.
- (c) Les incitatifs seront attribués selon le principe du premier arrivé, premier servi.

4. (3) Financement :

- (a) Le montant de l'incitatif sera versé en deux versements de 50% soit :
 - 1er versement : Lors de la confirmation par notre inspecteur en bâtiment que les travaux sont complétés à 50%
 - 2ième versement : À la date d'achèvement des travaux, si celle-ci est postérieure au 1^{er} février suivant l'année d'émission du permis.
- (b) Subvention de densité : l'incitatif est basé sur le nombre d'unités et calculé comme suit pour tout développement résidentiel ajoutant une ou plusieurs unités supplémentaires de la catégorie intercalaire :
 - Un montant de base de \$6,000 par unité.
 - Un montant additionnel de \$2,000 par chambre. Par exemple, un logement d'une chambre à coucher reçoit $\$6,000 + \$2,000 = \$8,000$ par unité ; un logement de deux chambres à coucher reçoit $\$6,000 + \$2,000 \times 2 = \$10,000$ par unité, etc.
 - Pour être admissible, le développement doit inclure au moins 10% d'unités abordables (arrondie au chiffre entier supérieur).
 - Pour les unités abordables seulement, un montant de \$5,000 par unité abordable est attribué comme incitatif additionnel par unité abordable.

Exemple illustratif : Si un développeur soumet une demande pour un immeuble de 12 unités, chacune comprenant deux chambres à coucher, et que 2 de ces unités sont considérées comme abordables, il bénéficiera d'une incitation de \$10,000 par unité pour les 10 unités standards et de 15 000 \$ par unité pour les 2 unités abordables. Cela représente un incitatif total de \$130,000 pour le projet.

4. (4) Conformité aux critères d'abordabilité :

- (a) Si les demandeurs ont déjà présenté une demande de financement pour un programme de logements abordables du gouvernement fédéral (SCHL) ou du gouvernement provincial (Développement social), Ils sont automatiquement admissibles ou bénéficient d'un droit acquis au

programme d'incitatifs prévu sous le critère d'abordabilité. (Pour le nombre d'unités abordables seulement).

(b) Par ailleurs, s'ils ne souhaitent pas postuler à un programme fédéral ou provincial de maisons abordables, ils peuvent toujours postuler au programme municipal et être admissibles selon les critères d'éligibilité définis ci-dessous :

- Signez une lettre d'engagement du promoteur stipulant qu'il maintiendra les loyers à un niveau abordable.
- L'abordabilité est définie par le niveau provincial d'abordabilité ou le prix du loyer moyen, selon le nombre de chambres, par régions métropolitaines, agglomérations de recensement et villes. Ce loyer moyen est sujet à une augmentation annuelle qui ne dépasse pas l'indice des prix à la consommation (IPC) du Canada. Veuillez vous référer aux loyers médians du marché : [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/TableCategory?geographyType=Province&geographyId=13&categoryLevel1=March%C3%A9%20locatif%20primaire&categoryLevel2=Loyer%20moyen%20%28%24%29#Loyer%20moyen%20\(\\$\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/TableCategory?geographyType=Province&geographyId=13&categoryLevel1=March%C3%A9%20locatif%20primaire&categoryLevel2=Loyer%20moyen%20%28%24%29#Loyer%20moyen%20($))
- Le demandeur pourra être soumis à une vérification par la municipalité ou ses agents, le cas échéant, au cours de laquelle il devra fournir les preuves du montant de loyer pour prouver qu'il a maintenu le loyer au niveau prévu.
- En cas de défaut, la municipalité se réserve le droit de rappeler le montant déjà avancé et, en cas de non-respect, la municipalité se réserve le droit d'exercer son option légale pour recouvrer les sommes déboursées.

(c) Cette subvention vise à encourager la densification tout en garantissant une proportion significative de logements abordables dans les nouveaux développements résidentiels.

4. (5) Général :

(a) Cette politique de promotion de l'aménagement intercalaire visant à accroître la densité dans les collectivités existantes, ainsi que les déboursements qui en découlent, sont basés sur le principe du premier arrivé, premier servi. La Municipalité se réserve le droit de modifier les termes de cette offre sans préavis.

(b) Les unités incluses et faisant l'objet de cette initiative excluent les foyers de soins pour aînés, car elles sont sujettes à d'autres fonds de subvention au niveau fédéral et provincial.

(c) Les incitatifs s'appliquent uniquement aux développements qui augmentent le nombre total net d'unités de logement dans la communauté. En d'autres termes, le déplacement de structures existantes ou le remplacement d'unités démolies ne sont pas admissibles à cette subvention.

(d) Les montants de la subvention seront disponibles pour les bénéficiaires approuvés pendant une période de six mois après la date d'éligibilité. Si ce montant n'est pas réclamé dans ce délai, la Municipalité se réserve le droit de le réaffecter et de le redistribuer à d'autres bénéficiaires.

(e) Les incitatifs de cette initiative sont non combinables à d'autres incitatifs offerts par la Ville de Belle-Baie dans le cadre du FACL.

5. ADMINISTRATION ET CONTACT

Pour toute demande de renseignements ou d'assistance concernant cette politique et les incitations associées l'aménagement intercalaire, veuillez contacter :

Vincent Poirier
Gestionnaire de la croissance et du développement

vincent.poirier@bellebaie.ca
506-543-1458