

VILLE DE BELLE-BAIE

**ACCÉLÉRATION DE LA
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

RAPPORT ANNUEL 2025



Vincent Poirier, directeur de la croissance municipale
Tél. : 506-543-1458
Courriel : info@bellebaie.ca
Site web : bellebaie.ca



MOT DU MAIRE

Chères citoyennes, chers citoyens,

En 2025, la Ville de Belle-Baie a pris des mesures audacieuses pour répondre à un enjeu fondamental : la création de logements.

Cet engagement s'inscrit dans les priorités que j'avais présentées lors de la dernière élection municipale. Conscient des défis vécus par plusieurs familles et aînés pour se loger adéquatement ou demeurer dans leur communauté, nous avons rapidement amorcé un travail de concertation afin de mettre en place des solutions adaptées à notre réalité.

Ainsi, la Ville a soumis à la Société canadienne d'hypothèques et de logement neuf initiatives visant à accélérer la construction, diversifier l'offre résidentielle et favoriser des milieux de vie durables et inclusifs. Nous sommes fiers d'avoir obtenu leur appui dans le cadre du Fonds pour accélérer la création de logements.

En collaboration avec nos partenaires, développeurs et organismes, nous avons modernisé nos pratiques et maximisé nos ressources. Ces efforts portent déjà leurs fruits. Des projets novateurs voient le jour, des terrains municipaux sont mis en valeur, et des solutions comme les logements accessoires deviennent réalité.

Belle-Baie se positionne aujourd'hui comme un leader régional en développement résidentiel durable. Ensemble, nous bâtissons des milieux de vie forts, inclusifs et résilients.

Merci à toutes celles et ceux qui contribuent à cette transformation.

Daniel Guitard



La réalité du logement à Belle-Baie est en pleine transformation. Bien que la pression soit moins intense que dans les grands centres, elle demeure bien réelle et influence déjà notre communauté. L'arrivée de nouveaux résidents et l'évolution de notre population créent des besoins auxquels notre parc immobilier actuel ne répond plus entièrement.



Nous faisons également face à un défi démographique important. Le vieillissement de la population et une croissance fragile exigent des actions concrètes afin de préserver notre vitalité économique, maintenir nos services et assurer la stabilité de notre base fiscale.

Dans ce contexte, la diversification de notre offre de logement devient essentielle. Qu'il s'agisse de répondre aux besoins des aînés, des jeunes ménages ou des nouveaux arrivants, nous devons adapter nos politiques et encourager le développement de solutions résidentielles variées et accessibles.

L'année 2025 a marqué un tournant à cet égard. Grâce à notre collaboration avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement et l'engagement des partenaires du milieu, des avancées significatives ont été réalisées pour accélérer le développement et intégrer de nouvelles unités, incluant des logements abordables.

Ce rapport présente les actions entreprises, les résultats obtenus et les orientations qui guideront la poursuite de nos efforts en 2026.

Vincent Poirier

Pour répondre à la demande en logements, Belle-Baie s'est engagée à augmenter la densité et à diversifier l'offre en s'appuyant sur le Fonds d'accélération du logement (FACL) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Ce programme national vise à accélérer la création de logements, favoriser l'abordabilité et encourager l'innovation dans les municipalités canadiennes. Concrètement, il offre un soutien financier aux villes qui mettent en place des mesures pour simplifier les processus, moderniser la réglementation et stimuler la construction résidentielle.

En 2024, Belle-Baie s'est vu attribuer 4 396 323 \$, une somme qui sera versée progressivement jusqu'en 2028, à condition que la Ville atteigne ses objectifs, soit la création de 270 unités de logement supplémentaires sur 4 ans, incluant un minimum de 28,71 % de logements abordables et 158 logements de la catégorie du chaînon manquant. Ces objectifs incluent la densification des quartiers, la création de logements abordables et la modernisation des outils de planification.

Grâce à ce financement, Belle-Baie pourra non seulement répondre à la demande croissante en logements, mais aussi saisir une opportunité de croissance démographique et économique.

1. AUGMENTER LA DENSITÉ DOMICILIAIRE : POSSIBILITÉ D'AJOUTER JUSQU'À QUATRE (4) UNITÉS PAR TERRAIN, Y COMPRIS LES LOGEMENTS INTERCALAIRES.

Densifier l'habitat résidentiel par des formes de logements intermédiaires.

- L'initiative vise à accroître l'offre de logements en permettant une densification accrue des parcelles individuelles, notamment par la construction d'immeubles de moins de quatre étages et l'autorisation de jusqu'à quatre logements à part entière par propriété, afin de répondre à la pression croissante sur le marché immobilier à Belle-Baie.
- Elle s'appuie sur des modifications aux règlements d'urbanisme pour faciliter une construction plus dense et diversifiée, en cohérence avec les stratégies nationale et provinciale en matière de logement, tout en favorisant des milieux de vie durables, une croissance démographique équilibrée et une réduction de la dépendance à l'automobile.

| Initiative | Date d'échéance | Statut |
|--|-------------------|----------------------------|
| Augmenter la densité domiciliaire : possibilité d'ajouter jusqu'à quatre unités par terrain, y compris les logements intermédiaires | 31/12/2025 | En cours |
| Jalons | Date d'échéance | Statut |
| Adoption des modifications réglementaires | 30/06/2025 | Délai-impact mineur |
| Promotion et sensibilisation | 31/08/2025 | Délai-impact mineur |
| Suivi et évaluation | 31/12/2025 | Délai-impact mineur |

2. ENCOURAGER LES APPARTEMENTS ACCESSOIRES PAR DES MODIFICATIONS AU ZONAGE POUR AJOUTER DES LOGEMENTS SUR DES PROPRIÉTÉS EXISTANTES

Favoriser la création de logements accessoires sur les propriétés résidentielles existantes.

- L'initiative vise à accroître l'offre de logements en autorisant des unités accessoires sur des propriétés résidentielles existantes afin de répondre à la demande à Belle-Baie.
- Elle s'appuie sur des ajustements réglementaires alignés aux stratégies fédérale et provinciale en matière de logement, favorisant un développement plus compact et durable.

| Initiative | Date d'échéance | Statut |
|---|------------------------|----------------------------|
| Encourager les appartements accessoires par des modifications au zonage pour ajouter des logements sur des propriétés existantes | 31/12/2025 | En cours |
| Jalons | Date d'échéance | Statut |
| Adoption des modifications réglementaires | 30/06/2025 | Délai-impact mineur |
| Promotion et sensibilisation | 31/08/2025 | Délai-impact mineur |
| Suivi et évaluation | 31/12/2025 | Délai-impact mineur |

3. PROMOUVOIR L'AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE AVEC LES INCITATIFS FINANCIERS POUR LA DENSIFICATION DES QUARTIERS EXISTANTS

Favoriser l'aménagement intercalaire dans les secteurs urbains existants.

- Cette mesure cherche à accroître la densité résidentielle en comblant les terrains vacants par des formes d'habitation compatibles avec le tissu urbain existant à Belle-Baie.
- Elle s'appuie sur des incitatifs financiers, des ajustements réglementaires et des processus d'approbation allégés, en cohérence avec les orientations fédérales et provinciales, afin de freiner l'étalement urbain et d'optimiser les infrastructures en place.

| Initiative | Date d'échéance | Statut |
|---|------------------------|----------------------------|
| Promouvoir l'aménagement intercalaire avec des incitatifs financiers pour la densification des quartiers existants | 31/12/2025 | En bonne voie |
| Jalons | Date d'échéance | Statut |
| Création d'incitatifs financiers | 31/03/2025 | Complété |
| Adoption des modifications réglementaires | 30/06/2025 | Délai-impact mineur |
| Sensibilisation | 30/09/2025 | Délai-impact mineur |
| Suivi et évaluation | 31/12/2025 | Complété |

4. RÉFORMER LES COÛTS POUR CONVERTIR DES BÂTIMENTS NON RÉSIDENTIELS EN UNITÉS RÉSIDENTIELLES, AVEC PRIMES DE DENSITÉ ET RÉDUCTION DE FRAIS

Faciliter la conversion de bâtiments non résidentiels en logements abordable.

- La conversion de bâtiments existants en unités résidentielles est favorisée, en ciblant les secteurs déjà desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout afin de limiter les coûts d'aménagement.
- La réforme des frais municipaux et l'octroi de primes de densité, alignés sur les orientations fédérales et provinciales, soutiennent la création prioritaire de logements de 1 à 2 chambres répondant notamment aux besoins des aînés et de la communauté locale.

| Initiative | Date d'échéance | Statut |
|---|------------------------|-----------------|
| Réformer les coûts pour convertir des bâtiments non résidentiels en unités résidentielles, avec primes de densité et réductions de frais | 31/12/2025 | Complété |
| Jalons | Date d'échéance | Statut |
| Élaboration des politiques | 30/06/2025 | Complété |
| Consultation des intervenants | 30/09/2025 | Complété |

5. PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION MODULAIRE ET PRÉFABRIQUÉE AVEC DES INCITATIFS POUR ENCOURAGER DES MÉTHODES INNOVANTES.

Favoriser les formes alternatives de construction résidentielle.

- Adoption de solutions de construction modulaires et préfabriquées afin d'accroître rapidement l'offre de logements abordables et durables à Belle-Baie.
- Révision de la réglementation du bâtiment et mise en place d'incitatifs financiers, en cohérence avec les orientations fédérales et provinciales, pour réduire les coûts et délais de construction et soutenir un développement urbain plus résilient et sobre en carbone.

| Initiative | Date d'échéance | Statut |
|---|------------------------|----------------------------|
| Promouvoir la construction modulaire et préfabriquée avec des incitatifs pour encourager des méthodes innovantes | 31/12/2025 | En bonne voie |
| Jalons | Date d'échéance | Statut |
| Révision de la réglementation en matière de construction | 31/03/2025 | Délai-impact mineur |
| Lancement des programmes d'incitatifs financiers | 30/06/2025 | Complété |
| Campagne de sensibilisation | 30/09/2025 | Complété |
| Suivi et évaluation | 31/12/2025 | Complété |

6. ÉTABLIR UN PROCESSUS DE TRANSFERT DE TERRAINS MUNICIPAUX POUR CRÉER DES LOGEMENTS ABORDABLES SANS MODIFICATION DU ZONAGE

Mobiliser les terrains municipaux pour le développement de logements abordables.

- Mise à disposition de terrains municipaux sous-utilisés ou non aménagés afin d'accroître rapidement l'offre de logements abordables, sans modification du zonage.
- Encadrement des transferts de terres et partenariats avec les promoteurs et les organismes sans but lucratif, en cohérence avec les orientations fédérales et provinciales, pour soutenir un développement urbain dense, planifié et à faible empreinte carbone.

| Initiative | Date d'échéance | Statut |
|---|------------------------|----------------------|
| Établir un processus de transfert de terrains municipaux pour créer des logements abordables sans modification du zonage | 31/12/2026 | En bonne voie |
| Jalons | Date d'échéance | Statut |
| Élaboration de politiques de dessaisissement | 30/06/2025 | Complété |
| Identification des terres et consultation | 31/12/2025 | Complété |
| Lancement du processus de désinvestissement | 30/06/2026 | En bonne voie |
| Suivi et évaluation | 31/12/2026 | En bonne voie |

7. MODERNISER LA GESTION DES PERMIS PAR L'ÉMISSION ÉLECTRONIQUE ET LA MODÉLISATION DU TERRAIN POUR ACCÉLÉRER LES PROCESSUS

Moderniser et numériser les processus d'approbation des permis.

- Déploiement de solutions numériques, dont les permis électroniques, la gestion de cas et la modélisation foncière, afin d'accélérer et de simplifier le traitement des demandes de construction et d'aménagement à Belle-Baie.
- Révision des procédures, automatisation de certaines étapes et formation du personnel, en cohérence avec les orientations fédérales et provinciales, pour améliorer la transparence, réduire les délais et optimiser l'utilisation des ressources administratives.

| Initiative | Date d'échéance | Statut |
|---|------------------------|-----------------|
| Moderniser la gestion des permis par l'émission électronique et la modélisation du terrain pour accélérer les processus. | 31/12/2026 | Complété |
| Jalons | Date d'échéance | Statut |
| Acquisition et mise en œuvre d'outils numériques | 30/06/2025 | Complété |
| Formation du personnel et des utilisateurs | 31/12/2025 | Complété |
| Mise en œuvre et surveillance complètes | 31/12/2026 | Complété |

8. PARTENARIATS AVEC DES ORGANISMES À BUT NON LUCRATIF (OBNL) POUR CRÉER DES LOGEMENTS ABORDABLES AVEC DU SOUTIEN FINANCIER

Renforcer les partenariats avec les organismes à but non lucratif en logement.

- Soutien accru aux organismes à but non lucratif afin de préserver et d'élargir le parc de logements abordables, en particulier pour les ménages à faible revenu, les aînés et les personnes vulnérables à Belle-Baie.
- Mise en place de subventions et de politiques incitatives, en cohérence avec les stratégies fédérales et provinciales, pour favoriser des partenariats durables, la stabilité résidentielle et un développement urbain à faible empreinte carbone.

| Initiative | Date d'échéance | Statut |
|---|------------------------|----------------------|
| Partenariats avec des organismes à but non lucratif pour créer des logements abordables avec soutien financier | 30/06/2026 | En bonne voie |
| Jalons | Date d'échéance | Statut |
| Création de partenariats avec des OBNL | 30/06/2025 | Complété |
| Délivrance des premiers permis de construction | 30/06/2026 | En bonne voie |

9. METTRE À JOUR LA PLANIFICATION DE L'INFRASTRUCTURE POUR L'ALIGNER SUR LES PLANS COMMUNAUTAIRES, AVEC L'AIDE D'UNE FIRME D'EXPERTS-CONSEILS

Aligner la planification des infrastructures avec la croissance et les besoins en logement.

- Coordination de la planification des infrastructures municipales avec les objectifs des plans communautaires, les projections démographiques et les besoins en logement afin d'anticiper les demandes futures en services publics.
- Mise à jour des plans d'infrastructure et ajustement des politiques locales, appuyés par des analyses spécialisées et en cohérence avec les orientations fédérales et provinciales, pour optimiser l'utilisation des ressources publiques et soutenir un développement urbain durable et résilient.

| Initiative | Date d'échéance | Statut |
|---|------------------------|----------------------|
| Mettre à jour la planification de l'infrastructure pour l'aligner sur les plans communautaires, avec l'aide d'une firme d'experts-conseils | 31/12/2026 | En bonne voie |
| Jalons | Date d'échéance | Statut |
| Embauche d'une société de conseil | 30/06/2025 | Complété |
| Achèvement de l'étude d'infrastructures | 30/06/2026 | En bonne voie |
| Mise à jour des plans d'infrastructure et ajustement des politiques | 31/12/2026 | En bonne voie |

Durant l'année 2025, Belle-Baie a adopté cinq nouvelles politiques pour soutenir ses initiatives.

SCHL - Politique pour augmenter la densité dans les collectivités existantes (P2025-02) : Incitatifs financiers pour densifier les quartiers existants, avec des montants allant jusqu'à 10 000 \$ par unité, et des bonifications de 5 000 \$ par unité pour les logements abordables.

SCHL - Politique visant la conversion des bâtiments non résidentiels (P2025-03) : Subvention de 5 000 \$ par unité, plus remboursement de 100 % des droits de permis et de 50 % des redevances d'aménagement, afin de faciliter la transformation des bâtiments commerciaux ou institutionnels.

SCHL - Politique concernant la construction modulaire et préfabriquée (P2025-04) : Incitatif de 10 000 \$ par unité pour les logements d'habitation préfabriquées admissibles afin d'encourager des méthodes innovantes, réduisant les délais et les coûts de construction.

Politique d'incitatifs au développement (P2026-04 anciennement P2025-05) :

- **Prime pour soutenir le coût de connexion aux services publics d'eau et d'égout :** 9 unités ou moins - 7 500 \$ pour couvrir la portion des coûts excédant 20 000 \$ ou plus de 10 unités - 1 500 \$ par unité jusqu'à un maximum de 50 % du coût de la connexion ou 40 000 \$, selon le montant le plus bas.
- **Prime pour multi-logements (projets locatifs) :** 4 000 \$ par unité pour les nouvelles constructions, 2 000 \$ par unité pour les conversions.
- **Incitatifs pour lotissements :** remboursement de 50 % des frais légaux et d'arpentage (max. 20 000 \$) et de 25 % des frais d'ingénierie (max. 50 000 \$) pour les coûts de pré-construction, prime linéaire pour la création de rues allant jusqu'à 12 000 \$ par 70 pi avec 2 services. Remboursement 100 % des coûts d'ingénierie pour la surveillance des travaux par une firme responsable.
- **Prime de bienvenue pour la construction de nouvelles résidences unifamiliales:** jusqu'à 2 500 \$ pour des dépenses locales.

Politique de cession de propriétés (P2025-07) : Cadre pour identifier, évaluer et céder des terrains municipaux excédentaires avec des conditions garantissant la réalisation des projets et la création de logements abordables.

Le développement à Belle-Baie dépasse largement la simple construction de logements. Il s'agit d'un enjeu démographique, économique et financier fondamental pour l'avenir de notre communauté.

Notre population compte 14 610 citoyens, avec un âge moyen de 48,5 ans. Pour les 55 ans et plus, l'âge moyen atteint près de 69 ans, alors que l'espérance de vie moyenne au Canada est de 81,7 ans. Par ailleurs, le taux de natalité au Nouveau-Brunswick est de 1,25 enfant par femme, bien en deçà du seuil de remplacement de 2,1 nécessaires au maintien d'une population stable. Dans un tel contexte, chaque génération devient plus petite que la précédente. Sans apport et sans adaptation, nous faisons face à une décroissance structurelle interne.

Cette réalité entraîne des effets concrets : pression accrue sur les services, difficulté de recrutement dans plusieurs secteurs, moins de relève entrepreneuriale et une augmentation des coûts par citoyen pour entretenir nos routes, réseaux d'eau, équipements collectifs et infrastructures vieillissantes. Rappelons que près 100 millions \$ en valeur d'actifs municipaux, approchent de la fin de leur vie utile. Avec une assiette fiscale par habitant de 78 409 \$, parmi les plus faibles des villes comparables, et seulement 6,12 % provenant du secteur commercial, notre marge de manœuvre demeure limitée.

Dans ce contexte, la question du logement et du développement est stratégique. À Belle-Baie, il s'agit surtout d'une crise du logement abordable et adapté. Nous devons permettre aux aînés de se relocaliser dans des unités plus accessibles, offrir des options aux jeunes familles et accueillir de nouveaux résidents. En favorisant la densification dans les secteurs déjà desservis, nous optimisons les infrastructures existantes, réduisons les coûts par unité et augmentons les revenus fonciers sur une même superficie.

Le développement devient donc un levier essentiel : il contribue à compenser les coûts de construction, facilite la création de logements, notamment de logements abordables, et surtout, il soutient le maintien et la croissance de notre population. Développer Belle-Baie, c'est choisir de contrer l'érosion silencieuse, de protéger notre capacité financière et d'assurer la pérennité de nos services pour les prochaines générations.

En 2025, Belle-Baie a franchi une étape majeure : **152** nouvelles unités résidentielles ont été créées, représentant une valeur totale de **31 560 700 \$**.

À ce jour, la Ville a reçu **1 099 080,75 \$** du Fonds d'accélération du logement (FACL) de la SCHL et a redistribué **725 957,20 \$** de ce fonds pour soutenir les projets admissibles.

En parallèle, la Municipalité a investi **91 869,43 \$** en incitatifs municipaux indépendants du FACL.

Un investissement qui rapporte rapidement

Les mesures mises en place ne constituent pas une dépense, mais un levier financier. Les données démontrent que chaque dollar investi génère un retour rapide pour la Municipalité, voire immédiat, lorsque les projets sont admissibles au programme de la SCHL.

Par exemple, un immeuble de 4 logements évalué à **400 000 \$** peut représenter un incitatif de **45 000 \$** sans impact financier pour la Ville. Ce projet génère plus de **13 600 \$** par année en revenus combinés de taxation et de services d'eau et d'égouts. Le retour est donc immédiat pour la Municipalité, et sur cinq ans, les revenus nets dépassent **68 000 \$**.

Dans le cas d'une maison unifamiliale, un incitatif de **2 500 \$** peut être récupéré en quelques mois seulement grâce aux revenus annuels de taxation et de services municipaux.

Pour un projet commercial d'une valeur de **1 million \$**, un incitatif de **25 000 \$** peut être récupéré dans environ un an, générant près de **100 000 \$** de revenus nets sur cinq ans.

Même les projets de lotissement démontrent un effet structurant important. Pour une nouvelle rue de **365 mètres**, les revenus fiscaux annuels estimés dépassent **137 000 \$**, avec un retour sur investissement en moins de deux ans.

Ces chiffres démontrent clairement que le développement résidentiel et commercial, lorsqu'il est bien planifié et réalisé dans les secteurs déjà desservis, contribue directement à renforcer notre capacité financière et à protéger les services offerts aux citoyens.

REMERCIEMENTS

Nous tenons à exprimer notre sincère gratitude à tous les développeurs et entrepreneurs qui ont cru en Belle-Baie et ont choisi d'investir dans notre vision. Grâce à votre engagement, nous avons pu franchir des étapes importantes pour répondre à la demande croissante en logements et bâtir des communautés dynamiques et inclusives.

Votre confiance est essentielle pour faire de Belle-Baie une ville où il fait bon vivre, travailler et grandir.

Si vous souhaitez contribuer à cette croissance et participer à la transformation de notre ville, nous vous invitons à communiquer avec notre équipe.

Ensemble, nous pouvons continuer à bâtir l'avenir de Belle-Baie.

