



# VILLE DE BELLE-BAIE

## POLITIQUE

<b>TITRE :</b>	Promotion de l'aménagement intercalaire pour augmenter la densité dans les collectivités existantes
<b>Politique no :</b>	P2025-02
<b>AUTORISATION :</b>	Administration et conseil municipal
<b>DATE ENTRÉE EN VIGUEUR :</b>	10 janvier 2025
<b>Modifiée :</b>	2025-09-16 / 2026-02-17
<b>Remplace :</b>	s.o.
<b>APPROBATION :</b>	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 de construction du logement (FACL) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

### 2. INITIATIVE

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.

### 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 :** Unité d'habitation qui répond 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 respecte les lignes directrices provinciales ou municipales en matière d'abordabilité.

**SCHL** : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

#### **4. MISE EN ŒUVRE**

##### **4. (1) Activités admissibles :**

- (a) Les développements admissibles 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 proposé ne doit pas être habité par le propriétaire ou encore consisté en une unité de logement complémentaire.
- (d) Le développement peut se décliner en unités multifamiliales, telles que des duplex, triplex, quadruplex, maisons en rangée et immeubles d'appartements.
- (e) Les travaux doivent démarrer au plus tard six (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 paiement de l'incitatif sera effectué en deux versements de 50 % soit :
  - Premier versement : Lors de la confirmation par notre inspecteur en bâtiment que les travaux sont complétés à 50 %.

- Deuxième versement : À la date d'achèvement des travaux ou l'année qui suit l'année d'émission du permis de construction, le cas échéant.
- (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 \$ x 2 = 10 000 \$ par unité, etc.
  - Un montant additionnel de 4 000 \$ pour les unités situées au deuxième étage ou pour les unités à palier sans garage.
  - 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'admissibilité définis ci-dessous :
- Signer une lettre d'engagement du promoteur stipulant qu'il maintiendra les loyers à un niveau abordable.

L'abordabilité sera défini en utilisant le taux du marché pour les unités construites après l'an 2000 de la SCHL et en appliquant le facteur de 85 % à ce chiffre avec une majoration annuelle de 3 %. Le taux de départ au 1<sup>er</sup> janvier 2026 sera :

	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres
Taux du marché pour unités construites après l'an 2000 de la SCHL	963 \$	1 094 \$	1 375 \$	1 572 \$
À 85 %	818 \$	930 \$	1 169 \$	1 336 \$
	Ces chiffres sont sans chauffage/électricité/eau chaude			
	Au 1er janvier de chaque année, ces taux seront majorés de 3 %			
	<a href="http://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/#Row/ Apartment">www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/#Row/ Apartment</a>			

- Les logements abordables ne peuvent pas être loués à des membres de la famille immédiate (enfants / parents)
- 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 (6) mois après la date d'admissibilité. 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 ne sont pas combinables à d'autres incitatifs offerts par la Ville de Belle-Baie dans le cadre du Fonds d'accélération de construction du logement.

## **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  
Directeur de la croissance municipale  
Courriel : [vincent.poirier@bellebaie.ca](mailto:vincent.poirier@bellebaie.ca)