



POLITIQUE NO. 06

DÉVELOPPEMENT DE LA DENSITÉ DE REMPLISSAGE

La présente politique est entrée en vigueur le jour de son adoption et peut être modifiée en tout temps par une résolution du conseil municipal.

La forme masculine utilisée dans la présente politique désigne aussi bien les femmes que les hommes. Le genre masculin est utilisé sans aucune discrimination dans le but d'alléger le texte.

1. OBJECTIF

Le but de la Politique d'incitation au développement de densité intercalaire est de fournir le cadre requis au conseil municipal de la Ville de Champdoré dans le but de soutenir financièrement le développement d'opportunités de logements à densité accrue à Champdoré. Le financement provient du Fonds pour accélérer la construction du logement (FACL) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Adoptée ce 1^{er} jour d'octobre 2024

Jean-Pierre Richard
Maire/Mayor

POLICY NO. 06

INFILL DENSITY DEVELOPMENT

This policy is effective on the date of its adoption and may be amended at any time by resolution of the municipal council.

The masculine form used in this policy shall include both men and women. The masculine gender is used indiscriminately to simplify the text.

1. OBJECTIVE

The purpose of the Infill Density Development Incentive Policy is to provide the required framework to the municipal council of the Town of Champdoré for the purpose of financially supporting the development of enhanced density housing opportunities within Champdoré. Funding is from the Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC)'s Housing Accelerator Fund (HAP).

Adopted on this 1st day of October 2024

Tina Bitcon
Greffière municipale/Town Clerk

<p>2. INITIATIVES</p> <p>En encourageant le développement de la densité intercalaire comme indiqué ci-dessous, cette initiative vise à augmenter la densité et la variété des logements dans les communautés existantes de Champdoré, répondant ainsi à la pénurie de logements et favorisant une croissance urbaine durable.</p> <p>Plus précisément, la Politique d’incitation au développement de densité intercalaire 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 et l’inclusivité. Le développement de logements familiaux et d’appartements en sous-sol, le réaménagement d’appartements vacants et la transformation de bâtiments existants en logements sont considérés comme des solutions de logement rapides, sans être liés à des projets d’incitation au capital.</p> <p>3. DÉFINITIONS</p> <p>« appartements vacants » désigne appartements vacants depuis au moins 6 mois avant la date de mise en œuvre de cette initiative le 1er février 2024, tels que documentés par le propriétaire (vacant apartments)</p> <p>« développement intercalaire » désigne le processus de développement de nouveaux bâtiments ou unités sur des parcelles de terrain sous-utilisées ou vacantes ou de conversion de bâtiments existants en unités de logement, au sein de zones urbaines existantes (infill development)</p> <p>« logement abordable » désigne des 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 à l’annexe C en matière d’abordabilité. (affordable housing)</p> <p>« permis de construction » désigne le permis délivré par la Commission des services régionaux de Kent en vertu du Code du bâtiment (building permit)</p> <p>« propriétaire » désigne la personne physique ou morale détenant la propriété légale d’un bien tel qu’enregistré auprès des autorités compétentes (property owner)</p>	<p>2. INITIATIVE</p> <p>By incentivizing infill density development as outlined below, this initiative aims to increase housing density and variety in existing communities within Champdoré, thereby addressing housing shortages and promoting sustainable urban growth.</p> <p>More specifically, the Infill Density Development Initiative aims at financially supporting eligible property owners to make new dwelling units available to clients with a particular focus on affordability and inclusivity. The development of in-law suites and basement apartments, the redevelopment of vacant apartments and the conversion of existing buildings into housing units are deemed to be swift housing solutions without being tied to capital-incentive projects.</p> <p>3. DEFINITIONS</p> <p>“ Affordable Housing ” means housing units that meet affordability criteria established by either the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) or the New Brunswick Social Development Program or comply with the affordability guidelines at Appendix C for affordability (logement abordable)</p> <p>“Building Permit “means the permit issued by the Kent Regional Services Commission under the Building Code (permis de construction)</p> <p>“CMHC “means Canadian Mortgage and Housing Corporation (SCHL)</p> <p>“Dwelling Unit “means a single unit of accommodation within a building designed for residential occupancy by one household (unité d’habitation)</p> <p>“Infill Development “means the process of developing new buildings or units on underutilized or vacant parcels of land or the conversion of existing buildings into housing units, within existing urban areas (développement intercalaire)</p> <p>“Property Owner “means the individual or entity holding legal ownership of a property as registered with the relevant authorities (propriétaire)</p>
---	---

<p>« SCHL » désigne Société canadienne d'hypothèques et de logement (CMHC)</p> <p>« unité d'habitation » désigne une seule unité de logement dans un bâtiment conçu pour être occupée par un seul ménage (dwelling unit)</p> <p>4. MISE EN ŒUVRE</p> <p>Activités admissibles :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Les développements admissibles peuvent inclure la nouvelle construction de logements pour beaux-parents ou d'appartements au sous-sol et le réaménagement/ la rénovation d'appartements vacants ou la conversion de structures vacantes existantes pour créer des logements supplémentaires.2. Le développement proposé doit fournir au moins un logement supplémentaire à un bâtiment existant.3. Les développements admissibles sont considérés comme des logements abordables.4. Les projets doivent être entièrement conformes à toutes les réglementations de zonage et codes du bâtiment pertinents et avoir reçu tous les permis et approbations nécessaires des autorités locales.5. Un développement pour lequel un permis de construire a été délivré le 1er février 2024 ou après est admissible à un financement dans le cadre de cette initiative.6. La construction doit commencer au plus tard 6 mois après la délivrance du permis de construire.7. Le développement doit avoir lieu sur la propriété du demandeur (propriétaire).	<p>"Vacant apartments "means apartments that have been vacant for at least 6 months prior to the implementation date of this Initiative on February 1, 2024, as documented by the owner (appartements vacants)</p> <p>4. IMPLEMENTATION</p> <p>Eligible activities:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Eligible developments may include new construction of in-law's suites or basement apartments and the redevelopment/renovation of vacant apartments or conversion of existing vacant structures to create additional dwelling units.2. The proposed development must provide at least one additional dwelling unit to an existing building.3. Eligible developments are deemed affordable housing.4. Projects must be in full compliance with all relevant zoning regulations and building codes and have received all necessary permits and approvals from local authorities.5. A development for which a Building Permit has been issued on February 1, 2024 or thereafter, is eligible for funding under this Initiative.6. Construction must start no later than 6 months after the issuance of building permit.7. Development must occur on the property of the applicant (owner)
--	---

<p>Critères d'abordabilité :</p> <p>8. Avant la demande actuelle, si les candidats ont déjà demandé un programme de financement de logement abordable auprès des gouvernements fédéral (SCHL) ou provincial (développement social), ils sont admissibles au programme de logement abordable de Champdoré.</p> <p>9. Alternativement, s'ils ne souhaitent pas postuler à un programme fédéral ou provincial de logement abordable, ils peuvent toujours postuler à l'initiative municipale et être admissibles selon les critères d'admissibilité définis ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Signer une lettre d'engagement (Annexe D) par le promoteur indiquant que les loyers seront maintenus à un niveau abordable. b) L'abordabilité est définie selon les critères de l'Annexe C et peut être ajustée annuellement sans dépasser une augmentation conforme à l'Indice des prix à la consommation (IPC). c) Le demandeur sera soumis à une vérification par la municipalité ou ses agents, le cas échéant, au cours de laquelle il devra fournir l'état des loyers pour prouver qu'il a maintenu le loyer au niveau prévu. d) En cas de défaut, la municipalité se réserve le droit de rappeler le montant déjà avancé, et en cas de non-respect, la municipalité a le droit de poursuivre son recours légal pour recouvrer les sommes décaissées précitées. <p>Processus :</p> <p>10. Une demande d'incitatifs (Annexe A) doit être soumise au bureau de la Ville après l'obtention d'un permis de construction pour le développement proposé.</p> <p>11. 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.</p>	<p>Affordability criteria:</p> <p>8. Prior to the current application, if the applicants have already applied for an affordable housing financing program with federal (CMHC) or provincial (Social development) governments, they are eligible for Champdoré's affordable housing incentive program.</p> <p>9. Alternatively, if they do not want to apply to either a federal or a provincial affordable housing program, they can still apply to the municipal initiative and be eligible with the below-defined eligibility criteria are:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Sign a commitment letter (Appendix D) from the developer that they will keep the rents at an affordable level. b) Affordability is defined by the level of affordability at Appendix C, which is subject to annual increase that is not more than Consumer Price Index (CPI). c) The applicant will be subject to an audit by the municipality or its agents, if applicable, at which time the applicants need to provide the rent roll to prove that they kept the rent at the intended level. d) In the event of a default, the municipality reserves the right to call back the amount that has already been advanced, and in the event of non-compliance, the municipality has the right to pursue its legal option to collect the foresaid amounts disbursed. <p>Process:</p> <p>10. An application for incentives (Appendix A) must be submitted to the Town office after obtaining a building permit for the proposed development.</p> <p>11. Upon review of the application and funding decision made by the appropriate authorities, the applicants will be advised of the decision, and the next steps as required.</p>
---	---

<p>12. Les incitatifs seront attribués selon le principe du premier arrivé, premier servi.</p> <p>13. À l'issue d'une inspection finale par l'inspecteur en bâtiment, le montant incitatif initialement alloué au développement spécifique sera versé aux candidats.</p> <p>Financement :</p> <p>14. Une allocation initiale de 120 000 \$ est allouée sur la durée de la première année de cette initiative. Ceci est sujet à la disponibilité des fonds du Fonds d'accélération du logement (FHA) de la SCHL, comme prescrit dans l'accord HAF initial ou dans toute révision ultérieure.</p> <p>15. Le montant incitatif de 15 000 \$ par logement supplémentaire sera versé, une fois terminé, aux candidats initialement approuvés pour des développements de densité intercalaire admissibles.</p> <p>Général</p> <p>16. La politique d'incitation au développement de la densité intercalaire et l'incitation associée expireront après le décaissement du budget alloué, sous réserve de toute révision au fur et à mesure de la mise en œuvre de l'initiative.</p> <p>17. Les candidats retenus devront s'engager à un taux abordable pour la location des développements financés pour une période prescrite d'au moins quatre ans. Le tarif doit respecter les lignes directrices de la SCHL ou du Nouveau-Brunswick en matière d'abordabilité.</p> <p>5. ADMINISTRATION ET CONTACT</p> <p>Pour toute demande de renseignements ou d'assistance concernant la politique et l'initiative d'incitation au développement de la densité intercalaire, veuillez contacter :</p> <p>Bureau du greffier de la ville 4556, rue Principale, bureau 300 Saint-Antoine (N.-B.) E4V 1R3 (506) 525-4020 info@champdorenb.ca</p>	<p>12. Incentives will be allocated on a first-come, first-served basis.</p> <p>13. Upon the completion of a final inspection by the Building Inspector, the incentive amount allocated initially to the specific development will be disbursed to the applicants.</p> <p>Funding:</p> <p>14. An initial allocation of \$120,000 is allocated over the duration of the first year of this initiative. This is subject to the availability of funds from the CMHC Housing Accelerator Fund (HAF) as prescribed in the initial HAF Agreement or any subsequent revisions.</p> <p>15. The incentive amount of \$15,000 per additional dwelling unit will be disbursed, upon its completion, to applicants initially approved for eligible infill density developments.</p> <p>General:</p> <p>16. The Infill Density Development Incentive Policy and associated incentive will expire upon the disbursement of the allocated budget, subject to any revisions as the initiative is being implemented.</p> <p>17. Successful applicants will be required to commit to an affordability rate for leasing of funded developments for a prescribed period of no less than four years. Rate must adhere to the CMHC or NB guidelines for affordability.</p> <p>5. ADMINISTRATION AND CONTACT</p> <p>For inquiries or assistance regarding the Infill Density Development Incentive Policy and Initiative, please contact:</p> <p>Town Clerk's Office 4556 Principale Street, Suite 300 Saint-Antoine, NB E4V 1R3 (506) 525-4020 info@champdorenb.ca</p>
---	--

ANNEXE A/ APPENDIX A

FORMULAIRE DE CANDIDATURE APPLICATION FORM

Section A- Informations sur le propriétaire du bien et le demandeur

Property Owner and Applicant Information

Informations sur le propriétaire/Property Owner Information:

Nom du propriétaire foncier enregistré/Name of Registered Landowner:

Adresse postale du propriétaire foncier/Mailing Address of Landowner:

Numéro de téléphone/Telephone Number: _____

Télécopieur/Fax : _____

Courriel/Email : _____

Informations sur le demandeur (si différentes du propriétaire)

Applicant Information (if different from Property Owner)

Nom du demandeur/Name of Applicant: _____

Adresse postale/Mailing Address: _____

Numéro de téléphone/Telephone Number: _____

Télécopieur/Fax : _____

Courriel/Email : _____

Section B– Autorisation/Authorization

Je, soussigné, _____ [Nom du propriétaire], suis le propriétaire
du terrain faisant l'objet de la présente demande, et j'autorise par la présente
_____ [Nom du demandeur] à présenter cette demande et à agir
en mon nom à l'égard de cette demande.

I, _____ [Property Owner's Name], am the owner of the land that
is the subject of this Application, and I hereby authorize
_____ [Applicant's Name] to make this Application and to act on
my behalf in regard to this Application.

Daté du/Dated at the _____, ce/this ____ (jour/day) de/of _____
(mois/month), ____ (année/year).

Nom du propriétaire/Name of Owner

Signature du propriétaire/Signature of Owner

Nom du demandeur/Name of Applicant

Signature du demandeur/Signature of Applicant

Section C– Informations sur la propriété/Property Information

Adresse(s) civique(s) de la propriété/Civic Address (es) of Property:

Numéro(s) d'identification de colis (PID) de Service Nouveau-Brunswick/Service New Brunswick Parcel

Identifier Number(s) (PIDs): _____

Description du nouveau développement visant à créer une unité d'habitation supplémentaire/Description of

New Development to Achieve Additional Dwelling Unit: _____

Numéro de permis de construire/Building Permit Number:

ANNEXE B/APPENDIX B

FORMULAIRE DE DÉCAISSEMENT DISBURSEMENT FORM

Numéro d'application/Application Number: _____

J'ai examiné le rapport d'inspection final soumis par l'inspecteur en bâtiment pour le développement mentionné ci-dessus et j'approuve par la présente le décaissement des fonds dans le cadre de l'Initiative d'incitation au développement de la densité intercalaire au montant de _____ \$.

I have reviewed the Final Inspection Report submitted by the Building Inspector for the above-referenced development and hereby approve the disbursement of funds under the Infill Density Development Incentive Initiative in the amount of \$ _____.

Direction générale ou son remplaçant désigné

Chief Administrative Officer (CAO) or Designate:

Ville de Champdoré/Town of Champdoré

Date : _____

ANNEXE C/ APPENDIX C

La SCHL considère que les loyers abordables des appartements représentent 30 % du revenu brut. Champdoré a établi son tarif d'appartements abordables en le basant sur le revenu médian annuel total par personne de 2020, tel que déterminé par Statistique Canada étant 38 800 \$. Trente pour cent de ce montant correspond à 11 640 \$ annuellement ou 970 \$ par mois pour un appartement de 2 chambres. Nous avons ensuite déterminé le taux de location des appartements de 1 chambre et de 3 chambres, basé sur un calcul au prorata, comme indiqué ci-dessous.

	Chambres à coucher	1	2	3
Champdoré		785 \$	970 \$	1 085 \$
Champdoré avec frais de chauffage/eau chaude/électricité inclus		875 \$	1 090 \$	1 245 \$

À titre de comparaison, le tableau suivant illustre comment les taux de location de Champdoré se comparent favorablement aux taux de location d'abordabilité de Moncton et de Miramichi.

	Chambres à coucher	1	2	3
Champdoré		785 \$	970 \$	1 085 \$
Moncton		948 \$	1200 \$	1 275 \$
Miramichi		680 \$	835 \$	1 600 \$

CMHC considers affordable apartment rents to be 30% of gross income. Champdoré established its affordable apartment rate based on the 2020 median yearly income per person, as determined by Statistics Canada to be \$38,800. Thirty percent of this amount is \$11,640 annually or \$970 monthly for a 2-bedroom apartment. We then determined the rental rate for 1-bedroom and 3-bedroom apartments based on a pro-rata calculation, as shown below.

	1-bedroom	2-bedroom	3-bedroom
Champdoré	\$785	\$970	\$1,085
Champdoré with heat/hot water/hydro costs	\$875	\$1,090	\$1,245

As a comparison, the following chart illustrates how Champdoré's rates compare favourably to Moncton and Miramichi's affordable rental rates.

	1-bedroom	2-bedroom	3-bedroom
Champdoré	\$785	\$970	\$1,085
Moncton	\$948	\$1,200	\$1,275
Miramichi	\$ 680	\$ 835	\$1,600

ANNEXE D/APPENDIX D

LETTRE D'ENGAGEMENT (le cas échéant) COMMITMENT LETTER (if applicable)

Objet : Lettre d'engagement pour le maintien de logements abordables

Je, _____, m'engage, par la présente, à respecter les conditions stipulées dans le cadre de la Politique de bonification de densité :

1. Maintien de l'abordabilité des loyers

Je m'engage à maintenir les loyers des unités résidentielles de ce projet à un niveau abordable, tel que défini par la municipalité dans l'Annexe C de la politique, et ce, pour une durée de quatre ans. Le loyer pour chaque unité ne devra pas dépasser _____ pour les unités de _____ chambres.

2. Indice des prix à la consommation (IPC)

L'abordabilité sera ajustée annuellement selon une augmentation qui ne dépassera pas l'Indice des prix à la consommation (IPC), conformément aux directives en vigueur.

3. Contrôle et vérification

Je comprends que la municipalité ou ses agents peuvent effectuer une vérification des loyers. À cet effet, je fournirai l'état des loyers ainsi que toute documentation nécessaire prouvant que les loyers sont maintenus au niveau défini.

4. Recours en cas de non-respect

En cas de manquement à ces engagements, je reconnais que la municipalité se réserve le droit de rappeler les sommes déjà avancées. En cas de non-respect, je comprends également que la municipalité pourra exercer tout recours légal afin de recouvrer les montants décaissés.

Je suis pleinement conscient(e) des conditions et responsabilités liées à cet engagement, et m'engage à les respecter dans l'intérêt de maintenir des logements abordables au sein de la municipalité.

Signature : _____ Date : _____

Subject: Commitment Letter for Maintaining Affordable Housing

I, _____, hereby commit to comply with the conditions stipulated in the Density Bonusing Policy:

1. Maintaining Rent Affordability

I commit to maintaining the rents of the residential units in this project at an affordable level, as defined by the municipality in Appendix C of the policy, for the duration of four years. The rent for each unit must not exceed _____ for units with _____ bedrooms.

2. Consumer Price Index (CPI)

Affordability will be adjusted annually based on an increase that does not exceed the Consumer Price Index (CPI), in accordance with current regulations.

3. Monitoring and Verification

I understand that the municipality or its agents may conduct a rent verification. In this regard, I will provide the rent roll as well as any necessary documentation proving that rents are maintained at the defined level.

4. Recourse in Case of Non-Compliance

In the event of non-compliance with these commitments, I acknowledge that the municipality reserves the right to recall the amounts already advanced. In the event of non-compliance, I also understand that the municipality may take legal action to recover the disbursed amounts.

I fully understand the conditions and responsibilities related to this commitment and agree to uphold them in the interest of maintaining affordable housing within the municipality.

Signature: _____ Date: _____