



POLITIQUE NO. 08

BONIFICATION DE DENSITÉ

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 incitative de bonification de densité est de fournir le cadre requis au conseil de la Ville de Champdoré dans le but de soutenir financièrement le développement d'opportunités d'habitation à densité accrue au sein de 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. 08

DENSITY BONUSING

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.

1. OBJECTIVE

The purpose of the Density Bonusing Incentive Policy is to provide the required framework to the 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 (HAF).

Adopted on this 1st day of October 2024



Tina Bitcon
Greffière municipale/Town Clerk

<p>2. INITIATIVES</p> <p>L'Initiative Bonification de densité vise à encourager le développement de logements dans la région de Champdoré. Grâce à des incitatifs financiers, ce programme vise à accroître la disponibilité d'options de logement pour les résidents</p> <p>En mettant en œuvre des incitatifs innovants tels que les primes de densité, Champdoré cherche à créer un environnement qui favorise une croissance responsable, soutient l'évolution des quartiers et s'aligne sur des stratégies de logement plus larges aux niveaux provincial et national.</p> <p>3. DÉFINITIONS</p> <p>« développement » désigne la construction de nouvelles unités résidentielles.(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 un permis délivré par la Commission des services régionaux de Kent en vertu du Code du bâtiment. (Building Permit)</p> <p>« programme de développement social du Nouveau-Brunswick » désigne le programme de développement social du Nouveau-Brunswick. (NB Social Development Program)</p> <p>« SCHL » désigne la Société canadienne d'hypothèques et de logement. (CMHC)</p> <p>4. MISE EN OEUVRE</p> <p>Activités admissibles :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les développements admissibles sont la construction de nouveaux logements avec la Ville de Champdoré. 2. La construction doit démarrer au plus tard 6 mois après la délivrance du permis de construire, faute de quoi l'incitation allouée sera nulle et pourra être réaffectée à d'autres candidats. 	<p>2. INITIATIVES</p> <p>The Density Bonusing Initiative aims to encourage the development of housing units within Champdoré region. Through financial incentives, this program seeks to increase the availability of housing options for residents,</p> <p>By implementing innovative incentives such as density bonusing, Champdoré seeks to create an environment that fosters responsible growth, supports the evolution of neighborhoods, and aligns with broader housing strategies at the provincial and national levels.</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 permit issued by the Kent Regional Services Commission under the Building Code. (permis de construction)</p> <p>" CMHC " means Canada Mortgage and Housing Corporation. (SCHL)</p> <p>" Development " means construction of new residential units. (développement)</p> <p>" NB Social Development Program "means New Brunswick Social Development Program. (programme de développement social du Nouveau-Brunswick)</p> <p>4. IMPLEMENTATION</p> <p>Eligible activities:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eligible developments are the construction of new dwelling units with the Town of Champdoré. 2. Construction must start no later than 6 months after the delivery of the building permit otherwise the incentive allocated will be nil and might be reallocated to other applicants.
--	--

<p>3. 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.</p> <p>Critères d'abordabilité :</p> <p>4. 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>5. 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>6. 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>3. 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.</p> <p>Affordability criteria:</p> <p>4. 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>5. 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>6. An application for incentives (Appendix A) must be submitted to the Town's office after obtaining a building permit for the proposed development.</p>
---	--

<p>7. 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>8. Les incitatifs seront attribués selon le principe du premier arrivé, premier servi.</p> <p>9. 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>7. 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>8. Incentives will be allocated on a first-come, first-served basis.</p> <p>9. 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>Financement:</p>	<p>Funding:</p>
<p>10. Une allocation initiale de 285 000 \$ est allouée sur la durée de la première année de cette initiative. Ceci est sujet à la disponibilité des fonds du Fonds pour accélérer la construction du logement (FACL) de la SCHL, comme prescrit dans l'accord FACL initial ou dans toute révision ultérieure.</p> <p>11. Un incitatif de 10 000 \$ par nouveau logement résultant directement du développement proposé peut être offert aux candidats admissibles.</p> <p>12. Un montant complémentaire de 5 000 \$ par nouveau logement financé dans le cadre de cette initiative est également disponible pour les candidats qui démontrent que leur projet répond aux exigences de résultats sociaux de cette politique, comme l'abordabilité, pendant une période spécifiée d'au moins 4 ans à compter du moment où le développement est terminé.</p>	<p>10. An initial allocation of \$285,000 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>11. Incentive of \$10,000 per new dwelling unit that are the direct result of the proposed development may be available to eligible applicants.</p> <p>12. A top-up amount of \$5,000 per new dwelling unit funded under this initiative is also available for applicants who demonstrate that their project meets the social outcome requirements of this policy such as affordability for a specified period of no less than 4 years from the time the development is completed.</p>
<p>Général</p>	<p>General:</p>
<p>13. Cette initiative expirera à l'épuisement du budget alloué ou à la fin de la période d'initiative désignée, selon la première éventualité.</p> <p>14. Les candidats sont encouragés à soumettre leur candidature le plus tôt possible pour obtenir un financement avant l'expiration du programme.</p>	<p>13. This Initiative will expire upon the exhaustion of the allocated budget or at the end of the designated initiative period, whichever comes first.</p> <p>14. Applicants are encouraged to submit their applications as early as possible to secure funding before the program's expiration.</p>

<p>5. ADMINISTRATION ET CONTACT</p> <p>Pour toute demande de renseignements et dépôt de candidature, 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@champrdorenb.ca</p>	<p>5. ADMINISTRATION AND CONTACT</p> <p>For inquiries and application submission, please contact:</p> <p>Town Clerk's Office 4556 Principale Street, Suite 300 Saint-Antoine, NB E4V 1R3 (506) 525-4020 info@champrdorenb.ca</p>
--	---

ANNEXE A/APPENDIX A

FORMULAIRE DE DEMANDE APPLICATION FORM

Section A– Informations sur le candidat et le projet

Applicant and Project Information

Information relative aux demandeurs/Applicant Information

Nom du demandeur/Name of Applicant:

Organisation (le cas échéant) Organization (if applicable):

Adresse postale/Mailing Address:

Numéro de téléphone/Telephone Number:

Courriel/Email :

Renseignements sur le projet/Project Information

Nom du projet (le cas échéant)/Project Name (if applicable):

Adresse civique de la propriété/Civic Address of Property:

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

Identifier Number (PID):

Nombre proposé de logements abordables/Proposed Number of Affordable Housing Units:

Section B– Détails du projet/Project Details

Description du développement proposé/Description of Proposed Development

[Veuillez fournir une brève description du développement proposé, y compris le type de logements, les méthodes de construction et toute caractéristique unique.]

[Please provide a brief description of the proposed development, including the type of housing units, construction methods, and any unique features.]

Zonage et permis/Zoning and Permitting:

- > Toutes les exigences de zonage nécessaires ont été respectées/All necessary zoning requirements have been met.
- > Des permis de construire ont été obtenus pour le développement proposé/Building permits have been obtained for the proposed development.

Veuillez fournir des détails sur le développement propose/Please provide details on proposed development

Section C– Autorisation/Authorization

Je, _____, certifie que les informations fournies dans cette candidature sont vraies, exactes et complètes au meilleur de ma connaissance. Je comprends que toute fausse déclaration ou fausse déclaration peut entraîner la disqualification de l'Initiative de bonus de densité.

I, _____, certify that the information provided in this application is true, correct, and complete to the best of my knowledge. I understand that any false statements or misrepresentations may result in disqualification from the Density Bonusing Initiative.

Signature: _____ Date: _____

Section D– Engagement/Undertaking

En signant ci-dessous, je m'engage/nous nous engageons à :

- › Se conformer à toutes les lois, réglementations et politiques applicables régissant le développement de logements abordables.
- › Utiliser les fonds incitatifs uniquement dans le but de développer des logements abordables comme décrit dans cette demande.
- › Fournir toute documentation ou information supplémentaire demandée par la Ville de Champdoré pour vérifier l'éligibilité du projet proposé.
- › Informer rapidement la Ville de Champdoré de tout changement ou mise à jour au développement proposé.

By signing below, I/we hereby undertake to:

- › Comply with all applicable laws, regulations, and policies governing the development of affordable housing.
- › Use the incentive funds solely for the purpose of developing affordable housing units as described in this application.

- > Provide any additional documentation or information requested by the Town of Champdoré to verify the eligibility of the proposed project.
- > Notify the Town of Champdoré promptly of any changes or updates to the proposed development.

Signature: _____ Date: _____

Section E– Pièces justificatives/Supporting Documents

Veuillez joindre les documents suivants pour appuyer votre candidature/Please attach the following documents to support your application:

1. Plan du site ou dessins de conception du projet/Site plan or project design drawings
2. Preuve de conformité aux critères d’abordabilité (le cas échéant)/Proof of compliance with affordability criteria (if applicable)
3. Permis de construire et/ou approbation de zonage/Building permits and/or zoning approval
4. Toute documentation pertinente supplémentaire. /Any additional relevant documentation.

Décision/Decision :	Conditions/Raison/Reason : -
<input type="checkbox"/> →	_____
Approuvé/Approved	_____
<input type="checkbox"/> →	_____
Non approuvé /Not approved	_____

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 de fonds dans le cadre de l'Initiative de bonification de densité 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 Density Bonusing 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: _____