

Subvention aux acheteurs d'une première maison du Fonds pour accélérer la construction de logements (ci-après désigné le « Programme »)

1. Présentation et objectifs du Programme

L'ambition du Programme de subvention aux acheteurs d'une première maison du Fonds pour accélérer la construction de logements est de favoriser le développement économique en facilitant l'accès à la propriété abordable pour les ménages admissibles, contribuant ainsi à diversifier davantage l'offre de logement dans la Ville de Fredericton (ci-après dénommée la « Ville ») durant la période de financement du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) (2024-2026). Pour atteindre cet objectif, un nombre limité de terrains viabilisés situés sur des terres appartenant à la Ville sera mis à la disposition des demandeurs admissibles.

2. Champ d'application

Le Programme s'adresse aux primo-accédants à revenus modérés souhaitant construire une maison neuve, de conception sobre et à prix abordable. Le directeur de l'urbanisme et de l'aménagement, ou son représentant désigné, est seul responsable de l'administration du Programme, ce qui comprend notamment l'approbation des demandes retenues pour le financement ainsi que la détermination du montant de la contribution accordée à chaque demandeur retenu.

3. Définitions

Revenus modérés désigne un revenu brut annuel total du ménage n'excédant pas cent mille dollars (100 000 \$).

Maison nouvellement construite désigne une maison qui n'était pas encore bâtie au moment du dépôt de la demande.

Revenu brut annuel total du ménage désigne l'ensemble des revenus, toutes sources confondues, perçus par l'ensemble des membres du ménage âgés de dix-huit (18) ans révolus et ne poursuivant pas d'études. À titre d'exemples : revenus d'emploi, revenus d'activité indépendante, pensions, autres revenus comprenant les intérêts, aides gouvernementales, allocations d'invalidité, etc.

4. Montant de la subvention

Le Programme accorde une subvention pouvant atteindre vingt mille dollars (20 000 \$) aux demandeurs admissibles pour des maisons construites sur des terrains viabilisés sélectionnés, à acquérir auprès de la Ville. La subvention peut être remboursable dans les conditions décrites à l'article 6 ci-après. Le bénéficiaire sera tenu de satisfaire aux exigences prévues à l'article 6 pendant une période de dix (10) ans à compter de la date d'attribution de la subvention.

Processus de sélection des demandeurs

La Ville proposera un nombre limité de terrains viabilisés, répartis sur différents sites lui appartenant. Les demandeurs participeront à un processus de sélection. Les demandes seront reçues jusqu'à une date précisée, puis examinées quant à leur exhaustivité et à leur conformité aux critères du Programme. Un numéro sera attribué à chaque demande; les numéros seront ensuite tirés au sort parmi l'ensemble des

demandeurs admissibles. En cas de refus de l'offre, le terrain sera proposé au demandeur admissible suivant.

Un dossier d'information relatif à chaque emplacement appartenant à la Ville sera constitué et mis à disposition sur le site internet de la Ville. Une stratégie de communication sera élaborée pour le Programme.

Les demandeurs devront soumettre leur demande accompagnée d'un dépôt remboursable de cinq cents dollars (500 \$) ainsi que de frais de dossier non remboursables de cinquante dollars (50 \$).

Les demandeurs concluront avec la Ville une promesse d'achat et de vente, et le terrain devra être acquis dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la notification de leur sélection au Programme.

Un permis de construire devra être obtenu dans les neuf (9) mois suivant la date de finalisation de la vente du terrain, la construction devant être achevée dans un délai de deux (2) ans.

La promesse d'achat et de vente contiendra une clause accordant à la Ville le droit de racheter le terrain au prix d'achat initial si le permis de construire n'est pas obtenu dans le délai imparti.

La Ville accordera jusqu'à vingt mille dollars (20 000 \$) par demandeur retenu afin de contribuer au financement de la construction d'une maison neuve, dans le cadre des fonds issus du Programme d'accession à la propriété abordable du Fonds pour accélérer la construction de logements. La subvention est versée une fois le permis de construire délivré, les fondations achevées et la confirmation reçue que les travaux de construction sont en cours.

Une fois le terrain acquis, la subvention devra être remboursée à la Ville dans le cas où le bénéficiaire céderait le terrain à un tiers ou cesserait d'utiliser la propriété comme résidence principale de sa famille durant la période de dix (10) ans suivant la fin des travaux de construction.

5. Critères d'admissibilité

Les demandeurs doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- Être citoyen canadien ou résident permanent;
- Être âgé de dix-huit (18) ans révolus;
- Résider à Fredericton depuis les douze (12) derniers mois;
- Ne posséder aucun autre bien immobilier, où que ce soit dans le monde;
- Occuper actuellement un logement locatif ou tout autre logement ne relevant pas de la propriété;
- Disposer d'un revenu brut total du ménage, pour l'ensemble des personnes résidant dans le logement, n'excédant pas cent mille dollars (100 000 \$);
- Acheter une maison pour la première fois.

Les demandeurs devront avoir obtenu une approbation préalable de prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier reconnu. Les prêts accordés par des prêteurs non réglementés ou privés ne sont pas admissibles.

Le bien immobilier devra répondre aux critères suivants :

- Le nouveau logement devra présenter les caractéristiques d'accessibilité financière suivantes :
 - o Au minimum deux chambres

- o Surface maximale de 1 400 pi² pour les maisons de deux chambres
- o Surface maximale de 2 000 pi² pour les maisons de trois chambres ou plus
- o Pas de garage
- o Façade de lot d'une largeur maximale de 15 m pour les maisons unifamiliales
- Constituer la résidence principale du demandeur
- Faire l'objet d'une évaluation foncière mentionnant le statut « occupé par le propriétaire »

Les maisons modulaires sont admissibles dans le cadre du Programme. Les projets non admissibles sont les suivants :

- Les maisons qui seront par la suite louées à un autre occupant, à l'exception des logements accessoires construits par le propriétaire sous forme d'appartements en sous-sol, assortis de baux d'une durée de six (6) mois ou plus.
- Les maisons de jardin
- Les mini-maisons
- Les es locations de courte durée

6. Conditions de remboursement

La subvention doit être remboursée dans les cas suivants :

- a. Le bien immobilier est vendu, cédé ou aliéné durant la période de dix (10) ans suivant la construction;
- b. Le demandeur cesse d'occuper la résidence comme résidence unique et principale durant la période de dix (10) ans suivant la construction;
- c. Constatations de fausses déclarations ou de représentations inexactes;
- d. Non-respect des critères du Programme;
- e. Le demandeur est en défaut de paiement hypothécaire.

7. Calcul du remboursement

Dans le cas où l'une des situations visées à l'article 6 surviendrait avant l'expiration de la période de dix (10) ans, un montant calculé au prorata du montant initial de la subvention accordée devra être remboursé à la Ville.

En cas de vente, de cession ou de location de la maison avant l'expiration de la période de dix (10) ans, le demandeur devra rembourser, en plus de la totalité de la subvention, un montant équivalant à cinq pour cent (5 %) de l'augmentation de la valeur marchande de la maison depuis sa construction.

Voir l'annexe D pour des exemples de calculs de remboursement.

8. Remboursement anticipé de la subvention

Les demandeurs ont la possibilité de rembourser la subvention tout en continuant d'occuper la maison. Dans ce cas, le demandeur doit rembourser la totalité du montant de la subvention, majorée d'un montant équivalant à cinq pour cent (5 %) de l'augmentation de la valeur marchande de la maison depuis sa construction (c'est-à-dire à compter de la date à laquelle la subvention est exigible). Aux fins de la

détermination de l'augmentation de la valeur marchande de la maison depuis sa construction, à défaut pour le demandeur de disposer d'une évaluation de la valeur marchande à la date à laquelle la subvention est exigible, la valeur marchande à cette date sera réputée correspondre à la valeur d'évaluation foncière établie par le gouvernement du Nouveau-Brunswick pour l'année immédiatement postérieure à l'achèvement des travaux de construction.

Voir l'annexe D pour des exemples de calculs de remboursement.

9. Processus de demande / Pièces à fournir

Une demande, rédigée selon le formulaire joint en annexe A, doit être dûment remplie et soumise. Le formulaire de demande précise les documents devant obligatoirement y être joints.

S'ils sont sélectionnés, les demandeurs devront également soumettre une copie signée de la déclaration sous serment figurant à l'annexe C.

10. Critères et processus d'évaluation

Les demandes reçues avant la date et l'heure de clôture seront examinées quant à leur exhaustivité et à leur conformité aux conditions d'admissibilité. Un numéro sera attribué à chaque demande valide. L'ensemble des numéros sera tiré au sort jusqu'à ce que tous les terrains disponibles aient été attribués. Les demandeurs admissibles dont le numéro n'a pas été retenu seront inscrits sur une liste d'attente et contactés si l'un des demandeurs sélectionnés ne donnait pas suite à la vente. Les demandeurs retenus seront informés et recevront une lettre d'approbation conditionnelle à durée limitée.

Les demandeurs sélectionnés devront conclure une promesse d'achat et de vente selon la forme stipulée par la Ville dans un délai de quarante-cinq (45) jours ouvrables à compter de la réception de la lettre d'approbation conditionnelle.

Il est à noter que le processus de préapprobation hypothécaire est distinct du processus d'approbation propre au présent Programme. Un demandeur peut être approuvé pour l'un sans l'être nécessairement pour l'autre. La préapprobation hypothécaire constitue une condition obligatoire dans le cadre du présent Programme.

Les demandeurs retenus devront conclure une convention de subvention avec la Ville de Fredericton, s'engageant à respecter les critères énoncés à l'article 6 ci-dessus pendant une période de dix (10) ans. Voir l'annexe B.

Le financement est conditionnel à la réception des fonds fédéraux issus du FACL; les contributions seront disponibles jusqu'à épuisement des fonds du FACL pour chaque année couverte par le programme triennal (3 ans). Le Programme pourra être annulé à la seule et entière discrétion du directeur de l'urbanisme et de l'aménagement dans le cas où les fonds du FACL seraient épuisés ou révoqués.

11. Processus de versement

La Ville accordera jusqu'à vingt mille dollars (20 000 \$) à titre de subvention aux demandeurs retenus dans le cadre du présent Programme.

La subvention est versée une fois le permis de construire délivré, les fondations de la maison achevées et la confirmation reçue que les travaux de construction sont en cours.

Tous les versements seront effectués par dépôt direct uniquement.

Le présent Programme prend fin une fois l'ensemble des fonds du FACL versés.

12. Suivi

Le propriétaire fournira, à la demande de la Ville de Fredericton, une confirmation attestant qu'il réside toujours dans la maison.

Toute fausse déclaration pourra entraîner l'inadmissibilité du demandeur.

La Ville se réserve le droit de vérifier les renseignements fournis par le demandeur.

13. Coordonnées

Coordonnateur/Coordonnatrice du développement du logement abordable : housing@fredericton.ca.

Veillez faire parvenir le formulaire de demande dûment rempli, accompagné de deux paiements distincts, un dépôt remboursable de 500 \$ et des frais d'administration non remboursables de 50 \$ (TVH incluse), ainsi que toutes les pièces justificatives requises, au Centre de service, Hôtel de ville, à l'attention de la Coordinatrice du développement du logement abordable, 397, rue Queen, Fredericton (N.-B.) E3B 1B5, avant la date limite de dépôt.

Les paiements peuvent être effectués en espèces, par chèque, par carte de débit ou par carte de crédit. Les chèques doivent être libellés à l'ordre de la Ville de Fredericton.

Annexe A

Formulaire de demande de subvention aux acheteurs d'une première maison dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL)

Nota : Toutes les sections doivent être remplies et tous les documents requis doivent être joints avant que la demande puisse être examinée. La demande doit être déposée à l'hôtel de ville de Fredericton, 397, rue Queen, avant le _____, à _____.

Remplissez toutes les sections. Les demandes incomplètes ne seront pas traitées.

SECTION 1 – Renseignements sur le demandeur

NOM DE FAMILLE

PRÉNOM

SITUATION DE FAMILLE

DATE DE NAISSANCE

NAS

Codemandeur

NOM DE FAMILLE

PRÉNOM

LIEN AVEC LE DEMANDEUR

DATE DE NAISSANCE

NAS

TÉLÉPHONE RÉSIDENTIEL

TÉLÉPHONE AU TRAVAIL

TÉLÉPHONE CELLULAIRE

Adresse postale

RUE

N° DU LOGEMENT

CASE POSTALE

VILLE

PROVINCE

CODE POSTAL

Adresse de courriel

Nombre d'enfants à charge _____ Âges / / / / /

Je confirme qu'il s'agit de mon premier achat immobilier. Les demandeurs doivent remplir la déclaration sous serment ci-jointe avant la clôture s'ils sont sélectionnés pour l'achat d'un des terrains.

Statut de résidence au Canada (*joindre une preuve*)

Citoyen canadien _____ Résident permanent _____

Le demandeur réside à Fredericton depuis les 12 derniers mois (au moment du dépôt de la demande) :
Oui / Non

Veillez énumérer tous les membres du ménage qui habiteront dans la maison et leur lien avec le demandeur.

SECTION 2 – Documents à joindre

Les documents suivants doivent être joints à votre formulaire de demande signé :

- Une copie de votre préapprobation pour le financement hypothécaire de premier rang.
- Un avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada (ARC) pour chaque membre du ménage âgé de plus de dix-huit (18) ans et ne fréquentant pas l'école à temps plein, pour l'année d'imposition précédant l'année au cours de laquelle vous présentez votre demande dans le cadre du Programme.
- Une preuve de revenu – une copie de vos talons de paie les plus récents, de vos relevés de pension mensuels, etc., pour chaque membre du ménage âgé de plus de dix-huit (18) ans et ne fréquentant pas l'école à temps plein.
- Une confirmation écrite de l'emploi, précisant la date d'embauche, le poste occupé, le revenu annuel et le statut d'emploi (temps plein, temps partiel, occasionnel, saisonnier), pour chaque membre du ménage âgé de plus de 18 ans et ne fréquentant pas l'école à temps plein.
- Une preuve de statut au Canada – certificat de naissance/certificat de citoyenneté canadienne, passeport canadien, carte de résident permanent pour tous les demandeurs.
- Historique de logement antérieur – copie du bail en cours ou d'un reçu de loyer
- Un dépôt remboursable de 500 \$.
- Des frais de dossier non remboursables de 50 \$.

Déclaration et consentement

Je soussigné(e)/Nous soussigné(e)s

- a) Déclare/Déclarons et atteste/attestons que les renseignements fournis dans la présente demande sont véridiques et complets;
- b) Consens/Consentons et autorise/autorisons la Ville de Fredericton à utiliser et à divulguer mes/nos renseignements personnels aux fins de l'administration du présent Programme. Je comprends/Nous comprenons que ces renseignements ne seront divulgués qu'aux personnels de la Ville de Fredericton qui en ont besoin pour s'acquitter de leurs fonctions, ainsi qu'aux autres organismes pouvant être contactés aux fins du traitement de la demande. Les données statistiques relatives au présent Programme seront publiées à l'échelle de la Ville et ne permettront pas d'identifier personnellement les individus;
- c) Accorde/Accordons par la présente à la Ville de Fredericton, ou à ses mandataires, l'autorisation d'effectuer les vérifications nécessaires aux fins de la détermination de mes/nos revenus, actifs, passifs et renseignements de crédit;
- d) Autorise/Autorisons la Ville de Fredericton à vérifier toute ou partie des déclarations faites aux présentes, étant pleinement conscient(e)s que la découverte de toute fausse déclaration entraînera l'annulation de la présente demande. Je conviens/Nous convenons en outre que toute mesure prise en ce sens par la Ville de Fredericton le sera sans pénalité ni responsabilité en matière de dommages;
- e) Comprends/Comprenons que la présente demande ne constitue pas un engagement de la part de la Ville de Fredericton ou de ses représentants à fournir une aide;
- f) Reconnaiss/Reconnaissons le droit de la Ville de Fredericton ou de ses mandataires, à tout moment avant la signature et la remise de l'aide sollicitée aux présentes, de retirer, de révoquer ou d'annuler, sans pénalité ni responsabilité en matière de dommages ou autrement, toute acceptation de la demande formulée ou accordée;
- g) Utiliserai/Utiliserons la maison acquise comme résidence unique et principale;
- h) Ai/Avons pris connaissance des informations relatives au Programme et comprends/comprenons les règles et les conditions d'admissibilité du Programme;
- i) Comprends/Comprenons que le présent consentement s'appliquera aux vérifications effectuées relativement à mon/notre admissibilité initiale et continue au Programme.

SIGNATURES

En signant ci-dessous, je certifie que tous les renseignements figurant dans le présent formulaire de demande et qui y sont joints sont véridiques et exacts.

Nom en lettres moulées :

Fait à la Ville de Fredericton, ce _____ (jour) de _____ (mois), _____ (année).

Fredericton

Annexe B – convention de subvention

Rédigée par le conseiller juridique de la Ville et dont la forme et le contenu ont été approuvés par le directeur de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville de Fredericton.

Annexe C – À remplir par les demandeurs retenus avant la clôture

Déclaration sous serment

Je/Nous _____ de _____

_____ dans la Ville de Fredericton,
fais/faisons serment et déclare/déclarons ce qui suit :

1. Que je suis propriétaire/acheteur/Que nous sommes propriétaires/acheteurs d'une première maison et que je remplis/nous remplissons tous deux les conditions suivantes :
 - a. N'avoir jamais acheté de maison ni détenu de droit sur une maison auparavant, ou
 - b. Ne pas avoir connu une rupture de mariage ou d'union de fait; ou
 - c. Ne pas avoir occupé une maison appartenant à l'un ou l'autre des conjoints ou partenaires de fait actuels au cours des cinq dernières années.
2. Que je fais/Que nous faisons la présente déclaration sous serment aux fins d'obtenir une aide financière dans le cadre du Programme d'aide aux acheteurs d'une première maison du Fonds pour accélérer la construction de logements de la Ville de Fredericton, sachant que toute fausse déclaration sous serment constitue une infraction criminelle.

Demandeur

Codemandeur (le cas échéant)

ASSERMENTÉ à _____, dans la Ville de

Fredericton, ce _____ jour de _____, 20__.

Devant moi :

Commissaire à l'assermentation, Notaire public, Avocat/Notaire

Fredericton

Annexe D – Exemples de remboursement

Remboursement anticipé (résidant toujours dans la maison, vente, transfert)

Prix d'achat	Valeur estimée	Gain/Perte	Initial Remboursement Subventio	Appréciation - 5 %	Montant
375 000 \$	375 000 \$		20 000 \$		20 000 \$
400 000 \$	380 000 \$	20 000 \$	20 000 \$		20 000 \$
400 000 \$	425 000 \$	25 000 \$	20 000 \$	1 250 \$	21 250 \$
400 000 \$	450 000 \$	50 000 \$	20 000 \$	2 500 \$	22 500 \$

Remboursement anticipé (autres conditions)

Prix d'achat	Subvention initial	Montant remboursé au prorata	N ^{bre} d'années dans la maison
375 000 \$	20 000 \$	10 000 \$	5
400 000 \$	20 000 \$	15 000 \$	4
400 000 \$	20 000 \$	16 000 \$	2
400 000 \$	20 000 \$	\$ 5 000	8



POUR USAGE INTERNE SEULEMENT

À remplir par le personnel de la Ville de Fredericton

Numéro de demande : _____

La demande **est approuvée** pour un montant de _____ \$, payable à
_____.

La demande n'est pas approuvée.

Directeur de l'urbanisme et de l'aménagement (ou son délégué)

Date : _____, 20____