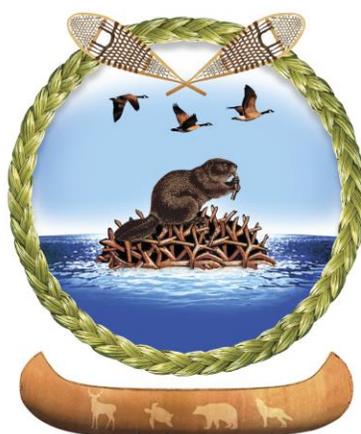


POLITIQUE DU PROGRAMME D'HABITATION



NATION
huronne-wendat

Mise en vigueur :
1^{er} juin 2021

Table des matières

DÉFINITIONS	1
1. MISE EN CONTEXTE	1
2. DESCRIPTION DU PROGRAMME D'HABITATION	1
2.1. OBJECTIFS DU PROGRAMME :	2
3. RÔLES ET RESPONSABILITÉS DU SECTEUR DE L'HABITATION :	2
4. MODES D'ACCÈS À L'HABITATION	2
4.1 L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ.....	2
4.2 L'OBTENTION D'UN LOT POUR LA CONSTRUCTION D'UNE HABITATION RÉSIDENTIELLE	3
4.2.1 L'octroi des lots	3
4.2.2 Refus de l'offre	4
4.2.3 Document d'engagement.....	4
4.2.4 Obligation de se construire	4
4.2.5 Choix du lot.....	4
5. FINANCEMENT	5
5.1 TYPES DE PRÊTS	5
5.1.1 Spécifications concernant certains prêts :	5
5.2 DEMANDE DE PRÊT	5
5.3 APPROBATION DE LA DEMANDE	6
5.4 DURÉE DU PRÊT	6
5.5 TAUX D'INTÉRÊT	6
5.6 OCTROI.....	6
5.7 MODALITÉ DU CONTRAT DE PRÊT.....	6
5.8 DÉLAI	7
5.9 DISPOSITION EN CAS DE DÉCÈS D'UN DÉTENTEUR DE PRÊT OU D'UN PROPRIÉTAIRE	7
5.10 RECOURS DU CNHW EN CAS DE DÉFAUT DE PAIEMENT	7
6. LIVRAISON DU TERRAIN	7
7. PERMIS DE CONSTRUCTION	7
8. PROCÉDURE D'APPEL D'UNE DÉCISION	7
9. TRANSACTIONS FONCIÈRES	8
9.1 FORMULAIRES	8
9.2 ENREGISTREMENT.....	8
9.3 ÉMISSION D'UN CERTIFICAT DE POSSESSION.....	8
10. PROGRAMME D'AIDE À LA RÉNOVATION (SUBVENTION)	8
11. MISE EN VIGUEUR	9
12. AUTRES DOCUMENTS	9
- GUIDE D'INFORMATION POUR LA CONSTRUCTION D'UNE HABITATION À WENDAKE	9
- CONTRAT D'ENGAGEMENT LORS DE L'ACHAT OU DE LA CONSTRUCTION D'UNE HABITATION	9
- PROCÉDURE D'ACCÈS À L'HABITATION PR-01	9
- PROCÉDURE D'OCTROI DE PRÊTS À L'HABITATION PR-02	9

DÉFINITIONS

Dans le présent document, on entend par les mots suivants la définition qui y est rattachée.

LNHWBIM : Loi de la Nation huronne-wendat concernant les biens immobiliers matrimoniaux.

Caution : Personne qui s'engage à payer les dettes d'une autre personne si celle-ci ne parvient plus à le faire.

Codébiteur : Personne qui s'engage avec une autre personne à payer une dette sans nécessairement cohabiter.

Copropriétaire : Deux ou plusieurs membres de la bande qui sont propriétaires d'une même propriété.

CNHW : Conseil de la Nation huronne-wendat.

Contrat de prêt : Entente écrite entre le Conseil de la Nation huronne-wendat et un ou plusieurs personnes pour l'octroi de financement relié à une habitation.

Directeur : Directeur des services administratifs.

Lot : Parcelle de terre utilisée à des fins résidentielles.

SAC : Services aux autochtones Canada.

Membre : Personne qui a dix-huit ans révolus, inscrite au registre des membres de la Nation.

1. MISE EN CONTEXTE

Le Conseil de la Nation huronne-wendat (CNHW) a créé son programme d'habitation en 1970 dans le but de faciliter l'accès à la propriété sur le territoire de Wendake aux membres de la Nation huronne-wendat.

Au fil des ans, le programme d'habitation a apporté, à plusieurs centaines de familles, une aide financière pour la réalisation de leur projet d'habitation.

Après toutes ces années, le CNHW évalue que le programme d'habitation représente une réussite majeure dont la Nation peut être fière. Ce programme est l'un des plus importants actifs que la Nation huronne-wendat possède et il constitue le plus bel héritage à offrir aux générations futures.

Cette présente Politique vise à décrire les grandes orientations du programme d'habitation, à définir les différents modes d'accès à l'habitation ainsi que l'accès au financement.

2. DESCRIPTION DU PROGRAMME D'HABITATION

Le programme d'habitation s'adresse aux membres de la Nation huronne-wendat, propriétaires d'une résidence et aux futurs propriétaires désirant acheter une propriété ou obtenir un lot afin d'y construire une habitation résidentielle.

Le programme d'habitation permet aux membres d'obtenir du financement afin de réaliser leur projet d'accès à la propriété à Wendake et/ou de rénover sa propriété.

2.1. Objectifs du programme :

- Développer le parc immobilier desservi par des services d'aqueduc et d'égout en tenant compte des besoins des membres.
- Attribuer les lots disponibles de manière juste et équitable.
- S'assurer que le parc immobilier résidentiel soit réservé et utilisé au bénéfice des membres de la Nation huronne-wendat.
- Favoriser l'accès à l'habitation grâce au financement et à l'octroi de prêts.
- Allouer les subventions non remboursables de manière juste et équitable.
- Offrir du financement pour des travaux de rénovation.

3. RÔLES ET RESPONSABILITÉS DU SECTEUR DE L'HABITATION :

Le secteur de l'habitation assume les responsabilités de la gestion des activités opérationnelles du programme et a pour rôle de mettre en application la présente politique. Il exerce un rôle-conseil et de soutien auprès des membres. Il assure également une saine gestion financière du programme et assume la responsabilité de la facturation des frais de service. Le secteur de l'habitation est également responsable des transactions foncières.

4. MODES D'ACCÈS À L'HABITATION

Il existe deux façons d'accéder à l'habitation à Wendake :

4.1 L'achat d'une propriété

Lors d'une vente de propriété, le secteur de l'habitation a un rôle administratif. Il agit au niveau du transfert de terre et fait le lien avec Services autochtones Canada (SAC). Il émet les quittances au vendeur, s'il y a lieu, et le prêt à l'acheteur si nécessaire.

Il revient donc au vendeur d'une propriété et à l'acheteur potentiel de s'entendre et de signer une promesse d'achat/vente.

Le vendeur devra prendre rendez-vous avec un membre du secteur de l'habitation afin d'effectuer le transfert de terre et la quittance de son prêt s'il y a lieu.

L'acheteur devra prendre un rendez-vous avec un membre du secteur de l'habitation afin de faire préparer son dossier. Il devra fournir les documents suivants :

- Un rapport d'évaluation récent de la résidence (moins de 12 mois) effectuée par un évaluateur accrédité.
- Un rapport d'inspection d'une firme accréditée (si nécessaire).
- Une promesse d'achat/vente avec le vendeur.

De plus, s'il a besoin de financement, le membre devra remplir le formulaire prévu à cet effet et fournir les documents requis pour l'analyse de la demande.

Le membre qui n'a pas besoin du financement du CNHW devra fournir une lettre de son institution financière confirmant qu'il a les fonds liquides disponibles pour acheter la propriété en question.

4.2 L'obtention d'un lot pour la construction d'une habitation résidentielle

Pour se voir offrir un lot, un membre doit être inscrit sur la liste d'attente des demandes de terrains résidentiels. Il doit avoir préalablement rempli le formulaire prévu à cet effet. L'inscription s'effectue à la date de réception de sa demande et est confirmée par un accusé-réception. Le membre a l'obligation d'informer le secteur de l'habitation de tout changement d'adresse afin de recevoir les offres de lot. Un seul lot à vie est octroyé à un membre. Chaque membre inscrit sur la liste d'attente dispose de 3 offres.

Pour être admissible à la liste d'attente, une personne doit :

- 1) Être âgée de 18 ans ou plus.
- 2) Posséder le statut d'Indien au sens de la *Loi sur les Indiens*.
- 3) Être inscrite sur la liste de bande de la Nation huronne-wendat.
- 4) Ne jamais avoir obtenu un lot résidentiel via la liste d'attente.

4.2.1 L'octroi des lots

L'offre des lots s'effectue selon l'ordre chronologique d'inscription à la liste.

Selon les budgets et les lots disponibles, le secteur de l'habitation transmet annuellement l'offre d'intention aux membres et ceux-ci ont 10 jours ouvrables pour confirmer leur intention de se construire en retournant le formulaire dûment complété.

Le secteur de l'habitation communique avec les membres intéressés afin de les rencontrer pour leur expliquer les modalités du programme et la demande de financement. Le membre qui n'a pas besoin du financement du CNHW devra fournir une lettre de son institution financière confirmant qu'il a les fonds disponibles et nécessaires pour son projet de construction.

Le membre bénéficie d'un délai de six semaines pour remettre :

- Deux exemplaires des plans détaillés et devis préparés par des professionnels.
- Une évaluation ou un contrat signé par le constructeur mentionnant le coût total de la construction. S'il s'agit d'une autoconstruction, il devra fournir l'ensemble des soumissions.
- Le formulaire de demande de prêt ainsi que les documents requis.

Pour être admissible à l'obtention d'un lot, à une demande de prêt et à l'allocation d'un droit de possession légale, un membre doit au préalable, avoir acquitté toute somme, intérêt dus et exigibles en vertu d'un règlement, d'une politique ou d'un contrat conclu avec le CNHW et se conformer en tout point à la présente Politique.

Avant d'entreprendre la construction de son habitation résidentielle, le membre doit attendre l'approbation du secteur de l'habitation, la livraison de son terrain ainsi que son permis de construction. Les constructions doivent se conformer et respecter le règlement de zonage en vigueur.

4.2.2 Refus de l'offre

Le membre se voit consigner un refus à son dossier s'il :

- Refuse de se construire lorsqu'un lot lui est offert
- Omet de répondre dans le délai imparti lorsqu'un lot lui est offert
- N'a pas la capacité financière
- N'a pas reçu l'offre car il n'a pas fait son changement d'adresse

Au troisième refus, son nom est retiré de la liste.

4.2.3 Document d'engagement

Le membre doit s'engager par écrit à :

- Fournir une copie d'assurance habitation et d'assurance-vie valide pour la durée complète du prêt et nommé le CNHW comme créancier hypothécaire. De plus, lors de la construction, fournir une police habitation autoconstruction.
- Payer les frais de services annuellement.
- Fournir un projet de plan d'implantation conforme au zonage afin d'obtenir son permis de construction.
- Respecter les matériaux concernant le système d'entrée d'eau, d'égout sanitaire et pluvial. Respecter les bornes d'arpentage et la tige de l'entrée d'eau du terrain.
- Respecter la directive concernant les inspections du bâtiment durant la construction.
- Habiter l'habitation pour une période minimum de 5 ans à moins d'un motif valable et d'en informer le secteur de l'habitation.

4.2.4 Obligation de se construire

Le membre doit débiter ses travaux dans un délai d'un mois après la signature du contrat de prêt. S'il n'y a pas de prêt consenti auprès du CNHW, il doit débiter les travaux un mois après l'émission du permis de construction et les terminer au courant de l'année.

À défaut de s'y conformer, le lot est remis disponible et son nom est retiré de la liste, sauf s'il fait la démonstration d'une cause majeure ayant nui à la construction de l'habitation dans le délai imparti.

4.2.5 Choix du lot

Le membre dispose de cinq jours ouvrables pour choisir un lot, à défaut de quoi, il perd son ordre de priorité. Le membre ne peut en aucun cas changer son choix de lot.

Cependant, le membre doit attendre que le terrain lui soit officiellement livré et en avoir la certification écrite avant d'entreprendre tous types de travaux sur le terrain.

5. FINANCEMENT

Le CNHW prête un montant maximum établi en fonction des fonds disponibles. Il s'agit d'un maximum par propriété et non par unité d'habitation ou par propriétaire. Seuls les propriétaires de l'habitation peuvent contracter un prêt sur la maison et détenir un certificat de possession.

5.1 Types de prêts

Le CNHW peut accorder des prêts pour les fins suivantes :

- Construction d'une habitation
- Achat d'une habitation
- Rénovation d'une habitation (comprenant les travaux d'aménagement extérieurs admissibles)
- Refinancement (séparation/divorce ou transfert de prêt hypothécaire d'une institution financière)
- Rénovation pour propriétaire non occupant d'une habitation à Wendake

5.1.1 Spécifications concernant certains prêts :

- **Pour les prêts de rénovation :**
Un prêt pour la rénovation ne peut dépasser 80% de la valeur marchande de la propriété.
- **Pour les prêts de rénovation ou d'achat d'une habitation :**
Une évaluation de la valeur marchande de l'habitation par un évaluateur agréé ou un inspecteur aux frais du membre peut être exigée.
- Dans le cas d'un prêt visant l'acquisition d'une habitation, le prêt ne peut dépasser la valeur marchande de l'habitation ou l'évaluation de la maison à construire.
- **Règlement d'une séparation ou divorce :**
Le membre doit fournir un document légal ou une entente entérinée par les parties en cause démontrant son obligation liée à la séparation.

5.2 Demande de prêt

Pour faire une demande de prêt, le membre doit remplir le formulaire de demande de prêt et fournir les documents requis au secteur de l'habitation afin de procéder à l'analyse de son dossier de crédit.

L'analyse doit démontrer que le membre est solvable, c'est-à-dire qu'il est doté de :

- **Capacité :** il dispose de sources de revenus stables (sûr) et suffisants à long terme pour rencontrer ses obligations actuelles et celles engendrées par le prêt anticipé ;
- **Caractère :** il a toujours acquitté ses obligations convenablement et ses antécédents de crédit démontrent une bonne utilisation ;

- **Capital** : il dispose de suffisamment de fonds pour la partie des coûts qui excèdent le prêt demandé selon ses ratios et ceux nécessaires aux dépenses qui entourent une construction et un déménagement ;
- **Conditions** : Que rien dans sa situation de vie ne peut constituer une condition de force majeure qui pourrait l'empêcher de s'acquitter de ses obligations.

5.3 Approbation de la demande

Après l'analyse, le dossier est acheminé à l'analyste financier dont la responsabilité est de valider les informations présentées. Il complète son travail par une recommandation qu'il soumet à la direction. C'est à la direction que revient la décision finale.

5.4 Durée du prêt

La période d'amortissement maximale sur les prêts consentis par le CNHW est de 25 ans.

5.5 Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt est déterminé par le CNHW.

5.6 Octroi

Le CNHW consent un octroi non remboursable de 1 000.00 \$ si la demande de prêt est de 20 000.00 \$ et plus. Celui-ci est octroyé une seule fois par membre pour des prêts de construction ou d'achat d'une habitation.

Il n'y a aucun octroi de consenti pour les habitations qui ne sont pas financées par le CNHW ni pour tout autre type de prêt.

5.7 Modalité du contrat de prêt

Dans le cadre du contrat de prêt, le membre transfère et cède de façon irrévocable à la Nation tous les droits de propriété pendant la durée du prêt. En d'autres mots, le CNHW prend l'habitation en garantie.

Le contrat de prêt prévoit également la vente à tempérament au membre par le CNHW. Le membre est propriétaire de son habitation, et le devient officiellement lorsqu'il a remboursé la totalité de ses prêts et dettes à l'habitation et obtenu son certificat de possession.

Dans le cas d'une construction, le détenteur d'un prêt doit débiter ses remboursements au CNHW trois mois après la signature du contrat, sauf pour les prêts à la rénovation et les autres types de prêts qui sont remboursés le 1^{er} jour du mois suivant la signature du contrat.

5.8 Délai

Le détenteur d'un prêt doit effectuer ses remboursements selon les modalités décrites au contrat et peut en tout temps rembourser en totalité ou en partie le solde dû, en capital sans pénalité.

5.9 Disposition en cas de décès d'un détenteur de prêt ou d'un propriétaire

En cas de décès du détenteur d'un prêt, la compagnie d'assurance-vie de celui-ci rembourse le CNHW, en tant que créancier hypothécaire. Si aucune assurance-vie n'a été contractée, la succession devra continuer à respecter les obligations du membre emprunteur.

Se référer à la Loi de la Nation huronne-wendat concernant les biens immobiliers matrimoniaux pour les obligations de la succession.

5.10 Recours du CNHW en cas de défaut de paiement

Lorsque le détenteur d'un prêt ne respecte pas l'une ou l'autre des obligations, le CNHW détient les recours suivants :

- Prendre possession de l'habitation résidentielle.
- Exiger immédiatement le paiement total du solde du prix de vente plus les intérêts courus.
- Exiger le ou les paiements en retard.
- Prendre toute mesure nécessaire à la conservation de l'immeuble.
- Remplir toute autre obligation non respectée par le détenteur du prêt. Dans un tel cas, les sommes déboursées par le CNHW deviennent immédiatement exigibles de la part du détenteur du prêt, avec intérêts au taux en vigueur.
- Exercer tout autre recours prévu par la loi.

6. LIVRAISON DU TERRAIN

Cette étape s'effectue avant de débiter la construction et requiert la prise de rendez-vous. C'est après cette étape que le membre peut débiter ses travaux de déboisement. Un document est remis au membre afin d'officialiser la livraison.

7. PERMIS DE CONSTRUCTION

Pour les travaux de construction ou de rénovation, le membre doit faire une demande de permis de construction accompagné de son projet de plan d'implantation et remplir le formulaire prévu à cet effet afin d'obtenir un permis conforme. Celui-ci est valide pour un an.

Une fois le permis délivré, le membre peut débiter ses travaux de construction ou de rénovation.

8. PROCÉDURE D'APPEL D'UNE DÉCISION

Toute personne qui est insatisfaite d'une décision prise dans le cadre de la présente Politique peut se prévaloir de la *Politique relative aux plaintes des membres de la Nation*.

9. TRANSACTIONS FONCIÈRES

9.1 Formulaires

Lors de transactions foncières, le secteur de l'habitation complète les formulaires de transferts de terre de SAC et ceux découlant de la LNHWBIM aux fins de signature du membre et de son conjoint s'il y a lieu. Conformément à la Loi sur les Indiens, le membre propriétaire d'une habitation à Wendake ne peut vendre, transférer ou céder sa propriété qu'à un membre de la Nation.

9.2 Enregistrement

Les documents suivants sont enregistrées au registre des terres du CNHW et au système d'enregistrement des terres indiennes (SETI) de SAC :

- Transaction de prêt effectuée entre le membre et le CNHW;
- Transaction de prêt effectuée entre le membre ou tout autre prêteur, en lien avec ladite propriété, pour autant que ces événements soient rapportés au CNHW;
- Quittance
- Allocation de lot (résolution du CNHW);
- Transfert de terre de SAC;
- Formulaire découlant de la LNHWBIM;
- Certificat de possession;
- Tout autre document découlant de la *Loi sur les Indiens* qui accorde un droit à l'égard des terres des Premières Nations

9.3 Émission d'un certificat de possession

Lorsque la totalité des prêts et endossements consentis par le CNHW ou tout autre prêteur a été remboursée par le membre, le secteur de l'habitation prépare une résolution d'allocation de lot pour adoption de la part du CNHW conformément à l'article 20(1) de *la Loi sur les Indiens* et transmis à SAC pour l'émission d'un certificat de possession.

10. PROGRAMME D'AIDE À LA RÉNOVATION (SUBVENTION)

Selon les budgets disponibles, des subventions non remboursables peuvent être octroyées aux membres selon le revenu total du ménage qui doit être égal ou inférieur au plafond de revenu établi par le directeur.

Une offre de subvention est envoyée par la poste à toute la population une fois par année afin d'être juste et équitable dans la distribution des fonds disponibles.

Le programme s'adresse aux propriétaires occupants hurons-wendat résidant à Wendake ayant de faible revenu.

Les demandes doivent être complètes et reçues avant le délai inscrit dans l'avis à la population. Les dossiers sont ensuite analysés selon un système de pointage en lien avec les items suivants : envergure et type de travaux, vétusté du bâtiment, localisation du bâtiment, urgence pour la santé et la sécurité, revenu familial, subvention antérieure.

L'affectation des subventions est distribuée selon les plus hauts résultats obtenus au système de pointage et selon les sommes disponibles.

11. MISE EN VIGUEUR

À compter de l'acceptation par résolution du Conseil de la Nation huronne-wendat, le 1^{er} juin 2021.

12. AUTRES DOCUMENTS

Le secteur de l'habitation développe et met à jour des documents à l'intention des propriétaires d'une habitation résidentielle ainsi que des documents administratifs en lien avec des procédures internes servant de guide aux employés. Ces derniers ne sont pas distribués à la population compte tenu de leur caractère spécifique.

Documents à l'intention des propriétaires d'une habitation résidentielle

- **Guide d'information pour la construction d'une habitation à Wendake**
- **Contrat d'engagement lors de l'achat ou de la construction d'une habitation**

Documents à l'intention des employés :

- **Procédure d'accès à l'habitation PR-01**
- **Procédure d'octroi de prêts à l'habitation PR-02**