

Programme Rénovation et PAREL



2020-2021

Pekuakamiulnuatsh Takuhikan



Approuvé le 10 décembre 2019

Règles d'interprétation

INTERPRÉTATION DU TEXTE

Il est à noter que le genre masculin est utilisé dans le présent document de façon générique, ceci dans le seul but de ne pas alourdir le texte.

DÉFINITIONS

Les définitions s'appliquent au présent programme.

Aide financière

Montant d'argent attribué sous forme de prêt et/ou de subvention, le cas échéant, conformément au programme.

Aménagement du terrain

Tout ouvrage :

- a) de remblai ou de déblai;
- b) de nivellement ou d'excavation du sol;
- c) de déplacement d'humus (terre provenant de la décomposition des végétaux);
- d) de construction, de modification ou d'enlèvement de mur de soutènement;
- e) de construction de muret ou de clôture;
- f) de compactage du sol;
- g) de drainage du sol ou du sous-sol;
- h) d'aménagement de gazonnement, d'asphaltage ou de pavé;
- i) d'aménagement paysager (plantation ou coupe d'arbres).

Arriérés

Sommes accumulées qui n'ont pas été payées au moment où les versements auraient dû être effectués.

Certificat d'implantation

Document incluant un plan dans lequel l'arpenteur exprime la situation et la condition d'un immeuble projeté par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Voir aussi rapport d'implantation.

Certificat de localisation

Plan dans lequel l'arpenteur exprime la situation et la condition d'un immeuble existant par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Cession

Transmission entre vifs par le cédant au cessionnaire, par vente ou donation, d'un bien ou droit immobilier.

Communauté

Voir Inussi Mashteuiatsh.

Convention de prêt d'habitation – Rénovation

Convention signée entre Pekuakamiulnuatsh Takuhikan et le demandeur en vertu du programme.

Coût du projet

Ensemble des coûts directs reliés au projet.

Demandeur

Pekuakamiulnu qui applique en vue de bénéficier du programme. À noter que dans la mesure où le contexte le requiert, le terme « demandeur » utilisé au singulier inclura le pluriel dans les cas où il y a plus d'un demandeur, le tout ayant pour but d'alléger le texte du présent document.

Domicile

Lieu du principal établissement d'une personne. Une personne ne peut avoir qu'un seul domicile.

Garantie de prêt

Cautionnement de prêt hypothécaire consenti par SAC conformément à sa Politique sur les garanties d'emprunt ministérielles.

Ilnussi Mashteuiatsh

Territoire de la réserve indienne de Mashteuiatsh, n° 5, au sens de la Loi sur les Indiens.

Liste de bande

Liste de bande, au sens de la Loi sur les Indiens, L.R.C., 1985, ch.I-5, contenant le nom de chaque personne qui est membre de la Première Nation.

Maison mobile ou unimodulaire

Bâtiment fabriqué en usine ou sur place, conçu pour être déplacé sur son propre châssis et un train de roues ou autrement jusqu'à l'emplacement qui lui est destiné (source : Règlement de zonage – Mashteuiatsh).

Maison unifamiliale

Habitation comprenant un logement pour un ménage.

Mise de fonds

Partie de l'apport financier du demandeur dans le projet, lequel apport peut provenir des économies personnelles du demandeur.

PAREL

Programme d'aide à la remise en état des logements subventionnés par la SCHL. Le programme procure une aide financière aux propriétaires-occupants à faible revenu pour leur permettre d'effectuer des réparations obligatoires qui préserveront la qualité de leur logement abordable.

Partenariat

Le partenariat désigne un accord conclu entre deux (2) ou plusieurs parties qui ont convenu d'investir dans un projet et de travailler en coopération dans la poursuite d'objectifs communs.

Pekuakamiulnu

Inu du Pekuakami

Pekuakamiulnuatsh

Inuatsh du Pekuakami

Pekuakamiulnuatsh Takuhikan

Organisation politique et administrative de la Première Nation des Pekuakamiulnuatsh.

Première Nation

Nom légal de la bande tel qu'inscrit au Système d'inscription des Indiens du gouvernement du Canada.

Prêt sans intérêt

Somme d'argent prêtée sans charge d'intérêts dans le temps.

Projet

La rénovation ou la transformation projetée par le demandeur d'une maison visée par le présent programme, incluant un garage sur dalle de béton, l'aménagement du terrain et le branchement aux services publics.

Réglementation en matière d'urbanisme

Les règlements administratifs suivants adoptés par Pekuakamiulnuatsh Takuhikan, incluant les modifications apportées à ceux-ci : règlements touchant l'urbanisme, l'environnement et les services publics.

Revenu familial

Revenus bruts annuels provenant de toutes sources, du demandeur ainsi que ceux, le cas échéant, de son conjoint, que ce dernier soit ou non un Pekuakamiulnu.

SAC

Le ministère Services aux Autochtones Canada.

SCHL

Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Subvention

Contribution financière non remboursable accordée à un demandeur.

Unité d'habitation

Synonyme de logement. Le nombre d'unités d'habitation ou de logements varie selon le type de maison : unifamiliale, mobile et unimodulaire (1); intergénérationnelle, jumelée et bifamiliale (2); en rangée et multifamiliale (3 et plus).

Programme de rénovation & PAREL

1. ORIENTATIONS DE RÉFÉRENCE

Soutenir une offre diversifiée en matière d'habitation.

Favoriser une autonomie individuelle et collective.

Développer des partenariats avec divers groupes qui ont des intérêts dans l'habitation.

2. BUT DU PROGRAMME

Améliorer la qualité des maisons existantes en fonction des normes de construction résidentielle et, par conséquent, accroître la durée de vie du parc de logements de l'Inussi Mashteuiatsh.

Le programme fournit un soutien financier aux Pekuakamiulnuatsh pour la remise en état des maisons, incluant aussi les travaux de transformation ou d'agrandissement.

3. NATURE DE L'AIDE

Pekuakamiulnuatsh Takuhikan peut accorder une aide financière en fonction du revenu familial et selon les conditions suivantes :

- a) Un prêt variant en fonction du coût des travaux admissibles (coût du projet moins la mise de fonds), jusqu'à concurrence de 24 000 \$. Le prêt est sans intérêt et remboursable sur une période maximale de huit (8) ans, selon le tableau VENTILATION DE L'AIDE PAR TRANCHE DE REVENU, mais en cas de disposition de la maison par cession, vente, défaut de paiement ou autre, excluant la succession, le solde du prêt devient immédiatement remboursable à Pekuakamiulnuatsh Takuhikan;
- b) Une subvention variant en fonction du coût des travaux admissibles (coût du projet moins la mise de fonds) jusqu'à concurrence de 16 000 \$. La subvention se gagne à raison de 1/5 (ou 20 %) par année du montant de subvention apparaissant au tableau VENTILATION DE L'AIDE PAR TRANCHE DE REVENU, ce qui signifie qu'en cas de disposition de la maison par cession, vente, défaut de paiement ou autre, excluant la succession, la subvention ne se gagne plus et devient immédiatement remboursable à Pekuakamiulnuatsh Takuhikan. En cas de décès de tous les demandeurs, la subvention devient immédiatement gagnée;
- c) Une garantie de prêt pour un montant qui varie en fonction du coût du projet, de l'aide financière accordée et de la mise de fonds consentie par le demandeur, mais qui ne peut cependant excéder le montant prévu au programme de garantie de prêt (article 3).

VENTILATION DE L'AIDE PAR TRANCHE DE REVENU

Tranche de revenu familial	Subvention	Prêt sans intérêt
25 000 \$ et moins	2/3 du coût des travaux admissibles (subvention maximale de 16 000 \$)	1/3 du coût des travaux admissibles (prêt maximum de 8 000 \$)
Entre 25 001 \$ et 35 000 \$	1/2 du coût des travaux admissibles (subvention maximale de 12 000 \$)	1/2 du coût des travaux admissibles (prêt maximum de 12 000 \$)
Entre 35 001 \$ et 75 000 \$	1/3 du coût des travaux admissibles (subvention maximale de 8 000 \$)	2/3 du coût des travaux admissibles (prêt maximum de 16 000 \$)
Entre 75 001 \$ et 100 000 \$	-	coût des travaux admissibles (prêt maximum de 24 000 \$)

4. CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

Le demandeur doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :

Condition d'admissibilité	Rénovation	PAREL
a) Être Pekuakamiulnu et, s'il y a lieu, répondre aux critères prévus au Guide sur les transferts de bande en vigueur;	✓	✓
b) Avoir dix-huit (18) ans révolus ou répondre aux dispositions du Code civil pour le mineur émancipé;	✓	✓
c) Ne pas avoir bénéficié, au cours des dix (10) dernières années précédant la date de fin d'application au programme (le demandeur et la maison étant objet de la demande), du programme de bande – rénovation ou de réparation – maison;	✓	
Ne pas avoir bénéficié, au cours des quinze (15) dernières années précédant la date de fin d'application au programme (le demandeur et la maison étant objet de la demande), du PAREL;		✓
d) Être propriétaire occupant de la maison. Être détenteur du certificat de possession ou signataire d'une convention de transfert de terre, depuis au moins un (1) an à compter de la date de fin d'application au programme;	✓	
Être propriétaire occupant de la maison ou signataire d'une convention de transfert de terre;		✓
e) Ne pas avoir d'arriérés à l'endroit de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan;	✓	
f) Suite à une expulsion d'un logement ou d'une maison issu du programme de logements communautaires, la personne fautive pourrait devoir respecter un délai allant jusqu'à trois (3) ans avant de pouvoir réappliquer à ce programme : <ul style="list-style-type: none"> • expulsion pour motif criminel : 3 ans; • expulsion pour motif financier : immédiatement après le remboursement des arrérages; • expulsion pour autre motif : à évaluer selon la situation; 	✓	
g) Avoir un revenu familial qui n'excède pas 100 000 \$ par année;	✓	
Avoir un revenu familial qui n'excède 72 400\$ par année;		✓
h) Avoir présenté, aux dates prédéterminées par la direction Infrastructures et services publics, la demande sur le formulaire prévu à cet effet et avoir fourni toutes les pièces requises;	✓	✓
i) Avoir une analyse de solvabilité (Politique sur la gestion des comptes clients) et satisfaire aux exigences des analyses de crédit par Pekuakamiulnuatsh Takuhikan;	✓	

5. PROJETS ADMISSIBLES

Les projets suivants sont admissibles dans l'Inussi Mashteuiatsh :

Projets admissibles	Rénovation	PAREL
a) Transformation d'une maison pour la rendre accessible à une personne handicapée;	✓	✓
b) Rénovation d'une maison construite depuis plus de dix (10) ans et qui présente au moins une défectuosité ou qui nécessite un changement majeur dans l'un des éléments principaux suivants : fondations et sous-sol, toiture, électricité et chauffage, plomberie, portes et fenêtres, revêtement et finition extérieure, isolation, ventilation, structure, moisissure;	✓	✓
c) Transformation d'une maison en vue de l'agrandir ou d'y aménager un logement.	✓	
Les maisons mobiles ou unimodulaires érigées sur fondation tel que semelle, radier ou pieux, qui soient à l'épreuve du gel.	✓	✓
Les maisons mobiles ou unimodulaires sans fondation.		✓

Les travaux doivent être réalisés selon les normes du Code national du bâtiment.

Tous travaux effectués avant la confirmation de l'aide financière ne sont pas admissibles.

6. PROCESSUS DE SÉLECTION

La sélection s'effectue selon l'ordre de priorité suivant :

- 1^{re} Transformation d'une maison pour la rendre accessible à une personne handicapée;
- 2^e Rénovation d'une maison répondant aux critères du PAREL (possibilité d'une aide financière additionnelle en fonction de la disponibilité des fonds provenant de la SCHL) :
 - La priorité PAREL sera accordée au demandeur qui utilisera le maximum de l'aide disponible;
- 3^e Rénovation d'une maison qui présente au moins une défectuosité ou qui nécessite un changement majeur dans l'un des éléments identifiés à l'article 5 b) et dont le revenu familial du demandeur est inférieur à 72 400\$ par année;
- 4^e Transformation d'une maison en vue de l'agrandir pour y aménager un logement.

Système de pointage

Un système de pointage est utilisé de façon à départager les demandes. Les éléments évalués sont les suivants : fondations et sous-sol, toiture, électricité et chauffage, plomberie, portes et fenêtres, revêtement et finition extérieure, isolation, ventilation, structure et moisissure. La sélection est effectuée en fonction de l'ordre de priorité établi ci-dessus et en fonction de celui qui obtient le plus haut pointage. En cas d'égalité, la priorité sera accordée au plus bas revenu familial.

7. MODALITÉS PARTICULIÈRES

Les modalités suivantes s'appliquent au programme de rénovation :

- a) Le demandeur doit fournir une mise de fonds minimale de 5 % du coût du projet;
- b) Si le coût du projet est supérieur à l'évaluation de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan, l'écart doit être comblé par une augmentation de la mise de fonds;
- c) Suite à l'acceptation dans le cadre du présent programme, tout projet a l'obligation de respecter la réglementation en vigueur. Pour tous travaux de rénovation, vous devez vous procurer un permis de construction. Dans le cas d'un agrandissement, vous devrez fournir, notamment, un certificat d'implantation. Informez-vous auprès de l'inspecteur en aménagement et services publics. Les frais rattachés à cette modalité sont à la charge du demandeur et ne peuvent être inclus au coût du projet;
- d) Le programme de rénovation - transformation d'une maison en vue de l'agrandir ou d'y aménager un logement ne peut pas être combiné avec le programme intergénérationnel.
- e) Avoir une analyse de solvabilité (Politique sur la gestion des comptes clients) et satisfaire aux exigences des analyses de crédit par Pekuakamiulnuatsh Takuhikan;
- f) Le programme est soumis à des contingences financières et il est possible que le nombre d'unités disponibles pour acceptation soit limité;
- g) Le demandeur doit effectuer tous les travaux qui ont été jugés obligatoires lors de l'évaluation de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan;
- h) Pekuakamiulnuatsh Takuhikan évalue l'ensemble des projets touchés par ce programme et s'assure du respect des normes en vigueur par une inspection visuelle;
- i) Suite à l'acceptation du projet, le candidat peut demander un maximum de six (6) inspections (déboursés) et les travaux doivent être terminés au plus tard dix-huit (18) mois suivant la date du premier déboursé.

8. CONVENTION DE PRÊT D'HABITATION – RÉNOVATION

Lorsque la demande du demandeur est retenue pour bénéficier du programme de rénovation, une Convention de prêt d'habitation - Rénovation est signée entre Pekuakamiulnuatsh Takuhikan et le demandeur alors appelé l'emprunteur.

Préalablement à la signature de ladite convention, le demandeur devra fournir une preuve d'admissibilité à un prêt hypothécaire ou autre couvrant l'ensemble du coût de projet non couvert par l'aide financière accordée en vertu du présent programme.

En plus des engagements et obligations pris dans le cadre du présent programme, s'ajoutent tous les obligations et engagements prévus à la convention, les deux (2) documents étant indivisibles et indissociables. À cet effet, Pekuakamiulnuatsh Takuhikan s'engage à remettre une copie dudit programme lors de la signature de la convention et verra à porter à l'attention du demandeur les obligations leur incombant tant en vertu du programme que de la convention.

9. PARTENAIRES

Les institutions financières, la SCHL et SAC sont les principaux partenaires de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan dans la mise en œuvre du programme de rénovation.