

2020-2021

Programme Soutien aux promoteurs



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 Mashteuatsh.

Convention de prêt d'habitation – Soutien aux promoteurs

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.

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.

Locatif (logement locatif, unité d'habitation locative)

Unité d'habitation offerte en location aux Pekuakamiulnuatsh.

Logement

Pièce ou suite de pièces servant à l'habitation d'un ménage et pourvue d'installations sanitaires et de cuisson indépendantes et autonomes.

Maison intergénérationnelle

Bâtiment isolé unifamilial où on a annexé sur un des côtés, ou superposé à l'étage, un logement supplémentaire permettant la cohabitation avec une parenté directe. Pour être considérée comme telle, une habitation intergénérationnelle doit remplir les exigences du règlement de zonage - Mashteuiatsh.

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).

Mise de fonds

Partie de l'apport financier du demandeur dans le projet, lequel apport peut provenir soit des économies personnelles du demandeur ou soit de la valeur du terrain sur lequel est ou sera située la maison, sous réserve des conditions applicables prévues dans le programme.

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.

Peikutenu unatuhussiau

Désigne le territoire exclusif de piégeage des *Pekuakamiulnuatsh* situé dans la réserve à castor de Roberval. Ce territoire inclut notamment *Peikutenussi* et Kanatshishkatunuanuatsh. Ce terme signifie en nehlueun « territoire de chasse des familles ».

Pekuakamiulnu

Ilnu du Pekuakami.

Pekuakamiulnuatsh

Ilnuatsh 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 construction d'unités de logement projetée par le demandeur visée par le présent programme, incluant le terrain sur lequel est ou seront situés les unités de logement ainsi que l'aménagement du terrain et le branchement aux services publics.

Rapport d'implantation

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

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.

SAC

Le ministère Services aux Autochtones Canada.

SCHL

Société canadienne d'hypothèques et de logement.

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 soutien aux promoteurs

1. ORIENTATIONS DE RÉFÉRENCE

Soutenir une offre diversifiée en matière d'habitation.

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

2. BUT DU PROGRAMME

Fournir un soutien financier aux Pekuakamiulnuatsh qui veulent construire des logements à offrir en location aux Pekuakamiulnuatsh sur l'Ilnussi Mashteuiatsh.

3. NATURE DE L'AIDE

Pekuakamiulnuatsh Takuhikan peut accorder une aide financière selon les conditions suivantes :

- Un prêt sans intérêt de 15 000 \$ par unité d'habitation remboursable sur une période maximale de quinze (15) ans. En cas de disposition d'unité de logement (cession, vente ou autre) ou de défaut de paiement, le solde du prêt devient immédiatement remboursable à Pekuakamiulnuatsh Takuhikan;
- 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).

EXEMPLES SOUTIEN AUX PROMOTEURS

Exemple 1	COÛT DU PROJET DE 160 000 \$ (immeuble de 2 logements 150 000 \$ et terrain 10 000 \$) <i>Le demandeur n'est pas propriétaire d'un terrain et l'achat est inclus dans le coût du projet</i>		Exemple 2	COÛT DU PROJET DE 500 000 \$ (immeuble de 4 logements 470 000 \$ et terrain 30 000 \$) <i>Le demandeur n'est pas propriétaire d'un terrain et l'achat est inclus dans le coût du projet</i>	
	Modalités	Montants		Modalités	Montants
	Mise de fonds minimale de 15 %	24 000 \$		Mise de fonds minimale de 15 %	113 600 \$ *
	Aide financière du programme • Prêt sans intérêt : 15 000 \$/unité	30 000 \$		Aide financière du programme • Prêt sans intérêt : 15 000 \$/unité	60 000 \$
	Montant à emprunter	106 000 \$		Montant à emprunter	326 400 \$
	TOTAL	160 000 \$		TOTAL	500 000 \$

* La mise de fonds est plus élevée que 15 % considérant que le montant de prêt maximum pouvant être garanti par Pekuakamiulnuatsh Takuhikan ne peut excéder 84 000 \$ par unité d'habitation locative.

Exemple 3	COÛT DU PROJET DE 151 600 \$ (immeuble de 2 logements 151 600 \$ et terrain ** 9 300 \$) <i>Le demandeur est propriétaire d'un terrain</i>	
	Modalités	Montants
	Mise de fonds minimale de 15 % • Actif (terrain) : ** 9 300 \$ • Liquidités : 14 230 \$	14 230 \$
	Aide financière du programme • Prêt sans intérêt : 15 000 \$/unité	30 000 \$
	Montant à emprunter	107 370 \$
	TOTAL	151 600 \$

** Terrain dont la superficie totale est de 15 000 pi² (100 pi x 150 pi) au taux en vigueur de 0,62 \$/pi² au 1^{er} avril 2018 et permet de considérer une valeur de 9 300 \$.

4. CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

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

- 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 d'arriérés à l'endroit de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan;
- d) 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 :
 - 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;
- e) 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.
- f) 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

La construction d'unités de logement (minimum de deux (2) unités d'habitation) offertes en location aux Pekuakamiulnuatsh.

L'ajout d'un logement à une habitation existante n'est pas admissible à ce programme (voir le programme de rénovation, article 5.c), tout comme les maisons mobiles ou unimodulaires et les maisons intergénérationnelles.

Le demandeur doit devenir propriétaire ou signataire d'une convention de transfert de terre, des unités de logement et du terrain faisant l'objet de la demande.

Les nouvelles unités d'habitation doivent être construites selon les normes du Code national du bâtiment et la Partie 11 sur l'efficacité énergétique du Code de construction du Québec.

6. PROCESSUS DE SÉLECTION

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

- 1^{re} Pekuakamiulnuatsh n'ayant jamais bénéficié du programme;
- 2^e Pekuakamiulnuatsh domicilié depuis au moins dix-huit (18) mois dans l'Innusi Mashteuiatsh ou dans les municipalités contiguës à Mashteuiatsh, soit Roberval et Saint-Prime ou sur le territoire de Peikutenu unatuhussiau;

Note : Dans le cas où il y a plusieurs codemandeurs, l'un d'eux doit être Pekuakamiulnu et domicilié depuis au moins dix-huit (18) mois pour que la priorité soit accordée.

- 3^e Toutes autres demandes.

S'il y a égalité, la priorité sera accordée au projet ayant le plus grand nombre d'unités d'habitation. Si l'égalité persiste toujours, nous retiendrons dans l'ordre des projets complets déposés.

Le programme est soumis à des contingences financières et il est possible que le nombre d'unités disponibles pour acceptation soit limité.

7. MODALITÉS PARTICULIÈRES

Les modalités suivantes s'appliquent au programme de soutien aux promoteurs :

- a) Le promoteur ne peut utiliser les logements pour son usage personnel;
- 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) Le promoteur doit fournir une mise de fonds minimale de 15 % du coût de réalisation du projet (achat du terrain et construction de l'immeuble). Par contre, si celui-ci est déjà propriétaire du terrain, sa valeur pourra être considérée comme mise de fonds jusqu'à un maximum de pieds carrés nécessaires pour l'implantation d'un tel immeuble, selon les règles d'urbanisme en vigueur et selon le taux en vigueur dans la Politique d'achat et de vente de terrains dans l'Innusi Mashteuiatsh;
- d) L'aide financière ne peut être supérieure à 50 % selon la valeur la plus basse des situations suivantes : le coût de réalisation du projet ou l'évaluation de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan;
- e) Suite à l'acceptation dans le cadre du présent programme de soutien aux promoteurs, tout projet a l'obligation de respecter la réglementation en vigueur. Pour toute nouvelle construction, un permis de construction est exigé. Parmi les documents obligatoires pour l'obtention d'un permis, vous devrez soumettre un certificat d'implantation. Les frais rattachés à cette modalité sont à la charge du demandeur et ne peuvent être inclus au coût du projet;
- f) En tout temps, l'inspecteur peut exiger certains travaux ou études afin de se conformer aux normes du Code national du bâtiment (ex. étude géotechnique).
- g) Pekuakamiulnuatsh Takuhikan évalue l'ensemble des projets touchés par ce programme et s'assure du respect des normes en vigueur par une inspection visuelle;
- h) Suite à l'acceptation de la garantie de prêt par SAC, 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 – SOUTIEN AUX PROMOTEURS

Lorsque la demande du demandeur est retenue pour bénéficier du programme de soutien aux promoteurs, une Convention de prêt d'habitation – Soutien aux promoteurs 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, SAC et les promoteurs privés pekuakamiulnuatsh sont les principaux partenaires de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan dans la mise en œuvre du programme de soutien aux promoteurs.