



Politique d'habitation révisée et actualisée



Adoptée le 15 août 2017

Conseil des Atikamekw de Wemotaci

Politique d'habitation révisée et actualisée

Août 2017

Photo sur la page couverture, source : Google Chrome

GSP, réf. n° 16-3102-01

PRÉAMBULE	1
RÉSOLUTION DU CONSEIL	3
1^{re} PARTIE GÉNÉRALITÉS	5
1.1. Autorité	7
1.1.1. Conseil des Atikamekw de Wemotaci	7
1.1.2. Délégation de responsabilité	7
1.2. Objectifs en matière d'habitation	8
1.2.1. Objectifs.....	8
1.3. Règles d'interprétation	9
1.3.1. Portée de la Politique d'habitation	9
1.3.2. Définitions	9
1.3.3. Interprétation du texte	12
2^e PARTIE PROGRAMMES DE LOGEMENT LOCATIF	13
2.1. Programme de logement social	15
2.1.1. But du programme	15
2.1.2. Admissibilité	15
2.1.3. Sélection des locataires	15
2.1.4. Loyer des locataires	15
2.1.5. Obligations du Conseil et des locataires	16
2.1.6. Transfert volontaire.....	16
2.2. Programme de logement communautaire	17
2.2.1. But du programme	17
2.2.2. Admissibilité	17
2.2.3. Sélection des locataires	17
2.2.4. Loyer des locataires	17
2.2.5. Obligations du Conseil et des locataires	18
2.2.6. Transfert volontaire.....	19
2.3. Perception des loyers	20
2.3.1. Entente de location	20
2.3.2. Détermination du loyer	20

2.3.3.	Perception du loyer.....	20
2.3.4.	État de compte.....	20
2.3.5.	Indexation et ajustement des loyers	20
2.3.6.	Loyer non acquitté	21
3^e PARTIE	PROGRAMMES DE LOGEMENT PRIVÉ	23
3.1.	Programme d'acquisition des maisons existantes	25
3.1.1.	But du programme	25
3.1.2.	Admissibilité	25
3.1.3.	Modalités.....	25
3.1.4.	Programme de rénovation complémentaire au programme d'acquisition.....	26
3.1.5.	Obligations du Conseil et de l'acquéreur.....	26
3.1.6.	Propriétaire en défaut dans l'acquittement d'un prêt hypothécaire	27
3.1.7.	Modalités particulières en matière d'assurances.....	27
3.2.	Programme de construction de maisons privées.....	28
3.2.1.	But du programme	28
3.2.2.	Admissibilité	28
3.2.3.	Sélection des locataires	28
3.2.4.	Nature de l'aide.....	28
3.2.5.	Obligations du Conseil et du futur propriétaire.....	30
3.2.6.	Propriétaire en défaut dans l'acquittement d'un prêt hypothécaire	30
3.2.7.	Modalités particulières en matière d'assurances.....	30
4^e PARTIE	DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES.....	31
4.1.	Biens immobiliers matrimoniaux et autres droits	33
4.1.1.	Lois applicables	33
4.1.2.	Droits reconnus aux non-membres	33
4.2	Processus d'appel et de plainte.....	34
4.2.1.	Révision et appel de décisions du Conseil et du Comité d'habitation	34
4.2.2.	Plaintes.....	34

PRÉAMBULE

Le Conseil des Atikamekw de Wemotaci est conscient qu'il a une responsabilité importante à exercer pour assurer un développement harmonieux et équitable de l'habitation sur le territoire de la communauté. En fonction des pouvoirs et des ressources dont il dispose, il appartient au Conseil d'accompagner les membres de la communauté qui veulent se loger selon leurs besoins et leurs aspirations. Il lui appartient également de protéger et d'améliorer la qualité de vie du milieu.

Parallèlement, le Conseil tient à gérer de façon responsable. L'autofinancement des projets de logement et l'équilibre budgétaire des opérations du secteur de l'habitation sont des cibles de l'agenda du Conseil que la Politique d'habitation permettra d'atteindre. Dans un horizon à court terme, le Conseil entend mettre en œuvre des actions bien précises en matière de logement, comme :

- la construction de nouvelles habitations;
- la rénovation des maisons existantes;
- la mise en place d'un programme d'accès à la propriété;
- la mise en place d'une société de gestion de l'habitation.

La Politique d'habitation révisée et actualisée du Conseil des Atikamekw de Wemotaci établit les orientations, programmes, règles et procédures applicables à la gestion de l'habitation à l'intérieur de la réserve de Wemotaci. Elle résulte d'une vaste démarche de concertation ayant mis à contribution différents services et acteurs clés de l'organisation. Elle fut approuvée par résolution du Conseil, le 15 août 2017.

RÉSOLUTION DU CONSEIL

1^{re} partie
Généralités

1.1. Autorité

1.1.1. CONSEIL DES ATIKAMEKW DE WEMOTACI

L'autorité pour toute matière relative à l'habitation à l'intérieur de la réserve de Wemotaci incombe au Conseil des Atikamekw de Wemotaci. Le Conseil est imputable envers les membres de la communauté et ses bailleurs de fonds.

1.1.2. DÉLÉGATION DE RESPONSABILITÉ

Le Conseil des Atikamekw de Wemotaci délègue au Service de l'aménagement communautaire la responsabilité de livrer divers programmes et services d'habitation aux membres de la communauté résidant à Wemotaci. Le Service de l'aménagement communautaire est l'entité responsable de l'administration de la présente politique d'habitation et de l'application des programmes qu'elle contient.

Par ailleurs, le Conseil se réserve la possibilité de mettre en place une société tierce à but non lucratif et de lui déléguer certaines responsabilités dans la livraison de ses programmes d'habitation. Cette entité aurait alors un mandat de gestion encadré par des directives qui demeurent à être établies par le Conseil.

1.2. Objectifs en matière d'habitation

1.2.1. OBJECTIFS

L'objectif du Conseil des Atikamekw de Wemotaci en matière d'habitation est de voir à ce que tous les membres et autres résidents de la communauté soient logés convenablement. Pour y arriver, le Conseil met en œuvre une série de programmes qui contribueront à créer un continuum (une diversité) du logement dans la communauté de Wemotaci.

Les programmes locatifs se veulent abordables et équitables pour répondre aux besoins et moyens des locataires.

Les programmes privés s'accompagnent d'incitatifs à la responsabilisation individuelle. Ils procurent aux membres de la communauté des moyens concrets de se constituer un patrimoine immobilier. Il s'agit, sans aucun doute, d'un pas important dans toute démarche communautaire vers l'autonomie.

La Politique d'habitation comprend une série de mesures qui contribueront à une amélioration soutenue de l'habitation à Wemotaci.

1.3. Règles d'interprétation

1.3.1. PORTÉE DE LA POLITIQUE D'HABITATION

La présente politique s'applique à toutes les unités d'habitation et à tout projet d'habitation sur le territoire de la communauté de Wemotaci, à l'exception des maisons en bois rond construites avant l'entrée en vigueur de la Politique d'habitation et qui appartiennent toujours au Conseil.

1.3.2. DÉFINITIONS

Dans la présente politique, les mots et acronymes qui suivent doivent être interprétés selon leur définition.

AANC

Ministère des Affaires autochtones et du Nord canadien.

Acquéreur

Membre de la communauté qui se prévaut du programme d'acquisition des maisons existantes du parc de logements locatifs de Wemotaci.

Arrérages

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

Article 95

Programme de logement social en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, subventionné par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le programme aide la Première Nation à construire, acheter, remettre en état et administrer des logements locatifs de taille et de qualité convenables, à prix abordable.

Bande

La Première Nation de Wemotaci.

Bénéficiaire

Toute personne qui bénéficie d'un programme de logement du Conseil en vertu de la présente politique d'habitation qu'elle soit membre ou non de la Première Nation de Wemotaci. Cela inclut donc toutes les personnes qui occupent un emploi dans la communauté qui sont logées dans le parc de logements locatifs.

Comité d'habitation

Comité formé pour exécuter certaines tâches en habitation déterminées par le Conseil. Les activités du Comité sont encadrées par les "Règles d'encadrement du Comité d'habitation de Wemotaci".

Communauté

Réserve de Wemotaci ou Première Nation de Wemotaci selon le sens du texte.

Conseil, Conseil des Atikamekw

Conseil des Atikamekw de Wemotaci, organisation politique et administrative ayant juridiction dans la réserve de Wemotaci.

Couple

Il s'agit de 2 Atikamekw de Wemotaci, majeurs ou mineurs, pleinement émancipés, qui ont légalement contracté un mariage ou qui sont considérés comme des conjoints de fait ayant résidé ensemble en permanence depuis plus de 2 ans.

Demandeur

Atikamekw de Wemotaci qui applique sur un programme d'habitation du Conseil des Atikamekw de Wemotaci.

Domicile

Lieu du principal établissement d'une personne.

Enfant à charge

Est considéré comme enfant à charge, toute personne non reconnue comme formant un couple, qui réside chez son père ou sa mère et qui dépend d'eux pour sa subsistance, incluant les enfants dont il ou elle a la garde légale et le majeur sous curatelle ou tutelle à la personne.

Notes

- 1) Un enfant placé à l'extérieur, en famille d'accueil ou en institution, peut être reconnu comme étant toujours à la charge de ses parents si un rapport du Service de la santé confirme la situation.
- 2) Dans le cas d'une séparation ou d'un divorce, l'enfant est considéré comme à la charge du parent qui en assume la garde la majorité du temps, et ce, pour l'attribution du pointage lors de la sélection des bénéficiaires des programmes.
- 3) Dans le cas d'une garde partagée (50 % du temps) par les 2 parents, l'enfant est considéré à la charge pour la moitié du temps.
- 4) Les enfants qui n'ont pas fait l'objet d'une adoption reconnue par les tribunaux ne peuvent pas être considérés comme des enfants à charge.

Foyer familial

La construction à caractère permanent ou non, située dans la communauté, où les époux ou conjoints de fait résident habituellement ou, en cas de cessation de la cohabitation ou de décès de l'un d'eux, où ils résidaient habituellement à la date de la cessation ou du décès. Si la construction est aussi normalement utilisée à des fins autres que résidentielles, la présente définition vise uniquement la partie de la construction qui peut raisonnablement être considérée comme nécessaire aux fins résidentielles.

Locatif (logement locatif, unité d'habitation locative)

Unité d'habitation offerte en location.

Logement

Pièce ou suite de pièces servant à l'habitation d'un ménage et pourvue d'installations sanitaires et de cuisson indépendante et autonome, ainsi que d'une entrée distincte.

Membre

Personne qui est inscrite sur la liste officielle de la bande des Atikamekw de Wemotaci.

Ménage

Personne ou groupe de personnes occupant un même logement.

PAREL

Programme d'aide à la remise en état des logements subventionné par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le programme procure une aide financière aux occupants à faible revenu pour leur permettre d'effectuer des réparations obligatoires qui préserveront la qualité de leur logement abordable.

Politique d'habitation

Politique d'habitation révisée et actualisée du Conseil des Atikamekw de Wemotaci.

Première Nation

Première Nation de Wemotaci.

Propriété d'une habitation

Signifie la possession d'un bâtiment d'habitation et de ses dépendances, ainsi que le droit d'occuper le terrain sur lequel ceux-ci sont érigés, mais exclut la propriété de ce terrain conformément à ce qui est prévu dans la Loi sur les Indiens.

Réserve de Wemotaci

Territoire de la communauté de Wemotaci au sens de la Loi sur les Indiens.

Revenu du ménage

Revenu de toutes les personnes qui occupent un même logement, incluant sans s'y limiter, les revenus d'emploi, ceux de pension et les prestations de sources gouvernementales.

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).

1.3.3. INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

2^e partie
Programmes de logement locatif

2.1. Programme de logement social

2.1.1. BUT DU PROGRAMME

Mettre à la disposition des membres de la communauté ayant de faibles revenus des unités d'habitation locatives à prix abordable.

2.1.2. ADMISSIBILITÉ

Ce programme est destiné aux ménages dont le revenu est de moins de 38 500 \$ par année et qui respectent les conditions suivantes :

- a) Être membre enregistré sur la liste des membres de la communauté de Wemotaci;
- b) Être âgé de 18 ans et plus ou reconnu comme étant légalement majeur;
- c) Ne pas avoir d'arrérages de loyer à l'endroit du Conseil (à moins qu'une entente de remboursement soit conclue avec le Conseil);
- d) Formuler une demande par écrit au Service de l'aménagement communautaire;
- e) Consentir à signer une entente de location.

Voir, à cet effet, le document intitulé "Conditions d'admissibilité et critères de sélection – programmes de logement locatif".

2.1.3. SÉLECTION DES LOCATAIRES

La sélection des locataires est effectuée par le Comité d'habitation. Un système de pointage basé sur la situation familiale, la condition actuelle de logement et l'ancienneté de la demande est utilisé. Seuls les membres de la communauté de Wemotaci sont considérés dans les calculs.

Voir, à cet effet, le document intitulé "Conditions d'admissibilité et critères de sélection – programmes de logement locatif".

2.1.4. LOYER DES LOCATAIRES

Le loyer qui est chargé sert à couvrir les dépenses attribuables au logement. Ces dépenses incluent :

- le remboursement du prêt, le cas échéant;
- l'entretien, l'assurance, l'administration, la réserve de remplacement, les services publics, les frais de vérification et la réserve pour imprévus.

Occupants d'une maison avant l'entrée en vigueur de la Politique d'habitation révisée et actualisée

Le loyer d'un ménage qui occupe une unité du programme de logement social avant l'entrée en vigueur de la Politique d'habitation est révisé en fonction des caractéristiques du logement : type de maison (unifamiliale, jumelée, immeuble à logements multiples, etc.), superficie habitable et année de construction. Voir, à cet effet, le document intitulé "Règles d'encadrement et de détermination des loyers des logements locatifs".

Nonobstant ce qui précède, le ménage bénéficie d'un congé de l'augmentation découlant de la révision du loyer durant les 3 années qui suivent l'entrée en vigueur de la Politique d'habitation. Cependant, le loyer est augmenté chaque année pour tenir compte de l'inflation ou de l'augmentation des coûts d'opération du logement.

Nouveaux occupants d'une maison après l'entrée en vigueur de la Politique d'habitation révisée et actualisée

Le loyer d'un ménage qui occupe une unité du programme de logement social à partir de la date d'entrée en vigueur de la Politique d'habitation est déterminé en fonction des caractéristiques du logement : type de maison (unifamiliale, jumelée, immeuble à logements multiples, etc.), superficie habitable et année de construction. Voir, à cet effet, le document intitulé "Règles d'encadrement et de détermination des loyers des logements locatifs". De plus, le loyer est augmenté chaque année pour tenir compte de l'inflation ou de l'augmentation des coûts.

2.1.5. OBLIGATIONS DU CONSEIL ET DES LOCATAIRES

Les obligations du Conseil et des locataires sont décrites à l'intérieur de l'entente de location signée par les 2 parties. La signature de l'entente par le locataire signifie que ce dernier comprend et accepte d'assumer toutes ses responsabilités en regard au logement.

2.1.6. TRANSFERT VOLONTAIRE

Un locataire peut demander à être relocalisé dans un logement qui correspond davantage à ses besoins et à ses moyens. Dans la mesure où un logement approprié est disponible, le Service de l'aménagement communautaire accompagne le demandeur dans sa démarche.

2.2. Programme de logement communautaire

2.2.1. BUT DU PROGRAMME

Mettre à la disposition des bénéficiaires (membres de la communauté et travailleurs non membres) des unités d'habitation locatives à juste prix.

2.2.2. ADMISSIBILITÉ

Ce programme est destiné aux ménages dont le revenu est de 38 500 \$ et plus par année et qui respectent les conditions suivantes :

- a) Être membre enregistré sur la liste des membres de la communauté de Wemotaci, ou un non-membre occupant un emploi dans la communauté;
- b) Être âgé de 18 ans et plus ou reconnu comme étant légalement majeur;
- c) Ne pas avoir d'arrérages de loyer à l'endroit du Conseil (à moins qu'une entente de remboursement soit conclue avec le Conseil);
- d) Formuler une demande par écrit au Service de l'aménagement communautaire;
- e) Consentir à signer une entente de location.

Voir, à cet effet, le document intitulé "Conditions d'admissibilité et critères de sélection – programmes de logement locatif".

2.2.3. SÉLECTION DES LOCATAIRES

La sélection des locataires est effectuée par le Comité d'habitation. Un système de pointage basé sur la situation familiale, la condition actuelle de logement et l'ancienneté de la demande est utilisé. Seuls les membres de la communauté de Wemotaci sont considérés dans les calculs. Nonobstant ce qui précède, un logement peut être attribué en dehors du processus de sélection dans des situations particulières (exemple : logement des travailleurs qui ne sont pas des membres de la communauté).

Voir, à cet effet, le document intitulé "Conditions d'admissibilité et critères de sélection – Programmes de logement locatif".

2.2.4. LOYER DES LOCATAIRES

Le loyer qui est chargé sert à couvrir les dépenses attribuables au logement. Ces dépenses incluent :

- le remboursement du prêt, le cas échéant;
- l'entretien, l'assurance, l'administration, la réserve de remplacement, les services publics, les frais de vérification et la réserve pour imprévus.

Occupants d'une maison avant l'entrée en vigueur de la Politique d'habitation révisée et actualisée

Le loyer d'un ménage qui occupe une unité du programme de logement communautaire avant l'entrée en vigueur de la Politique d'habitation révisée est réévalué pour établir sa valeur juste et équitable en fonction des caractéristiques du logement : type de maison (unifamiliale, jumelée, immeuble à logements multiples, etc.), superficie habitable et année de construction. Voir, à cet effet, le document intitulé "Règles d'encadrement et de détermination des loyers des logements locatifs". De plus, le loyer est augmenté chaque année pour tenir compte de l'inflation ou de l'augmentation des coûts.

Le ménage bénéficie d'une remise de l'augmentation du loyer (sauf inflation et augmentation des coûts) pendant 3 ans s'il se prévaut du programme d'acquisition des maisons existantes décrit à l'article 3.1. Il doit alors, dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur de la Politique d'habitation, signifier par écrit, au Service de l'aménagement communautaire, son adhésion au programme d'acquisition des maisons existantes. Le loyer du ménage est alors réévalué conformément au paragraphe précédent. Au terme de la période de 3 ans, ou avant le cas échéant, le ménage obtient une remise qui équivaut à l'augmentation de son loyer durant la période en question et qui est directement déduite du coût d'acquisition de la maison.

Le loyer du ménage qui ne se prévaut pas du programme d'acquisition des maisons existantes décrit à l'article 3.1 sera réévalué conformément au premier paragraphe. L'augmentation qui en découle sera alors modulée sur une période de 3 ans, avec un pourcentage d'augmentation maximum, tel que déterminé dans le document intitulé "Règles d'encadrement et de détermination des loyers des logements locatifs".

Nouveaux occupants d'une maison après l'entrée en vigueur de la Politique d'habitation révisée et actualisée

Le loyer d'un ménage qui occupe une unité du programme de logement communautaire à partir de la date d'entrée en vigueur de la Politique d'habitation est déterminé en fonction de sa valeur juste et équitable compte tenu des caractéristiques du logement et du revenu du ménage. Ainsi, le loyer est déterminé en fonction :

- a) des caractéristiques du logement : type de maison (unifamiliale, jumelée, immeuble à logements multiples, etc.), superficie habitable et année de construction;
- b) du revenu du ménage : un montant par tranche de revenu du ménage qui excède 38 500 \$ est ajouté au loyer (un loyer maximal est déterminé).

Voir, à cet effet, le document intitulé "Règles d'encadrement et de détermination des loyers des logements locatifs". De plus, le loyer est augmenté chaque année pour tenir compte de l'inflation ou de l'augmentation des coûts

2.2.5. OBLIGATIONS DU CONSEIL ET DES LOCATAIRES

Les obligations du Conseil et des locataires sont décrites à l'intérieur de l'entente de location signée par les 2 parties. La signature de l'entente par le locataire signifie que ce dernier comprend et accepte d'assumer toutes ses responsabilités en regard au logement.

2.2.6. TRANSFERT VOLONTAIRE

Un locataire peut demander à être relocalisé dans un logement qui correspond davantage à ses besoins et à ses moyens. Dans la mesure où un logement approprié est disponible, le Service de l'aménagement communautaire accompagne le demandeur dans sa démarche.

2.3. Perception des loyers

2.3.1. ENTENTE DE LOCATION

Le locataire d'un logement locatif est tenu de signer une entente de location avec le Conseil. L'entente est valide tant qu'une nouvelle entente n'est pas signée entre le Conseil et le locataire.

2.3.2. DÉTERMINATION DU LOYER

- Logement social : voir article 2.1.4
- Logement communautaire : voir article 2.2.4

2.3.3. PERCEPTION DU LOYER

Le 1^{er} jour de chaque mois, l'occupant est tenu d'acquitter son loyer.

Le loyer est retenu à la source dans tous les cas où il est possible d'utiliser cette méthode. Les locataires qui sont des employés du Conseil ou d'un organisme qui en relève et ceux qui reçoivent des prestations de ce dernier doivent consentir à ce que le loyer soit retenu directement à la source de leur rémunération ou prestation. Ils doivent signer le formulaire de prélèvement automatique prévu à cet effet.

Les locataires qui sont des employés d'organisations qui ne relèvent pas du Conseil doivent consentir à ce que le loyer soit retenu directement à la source de leur rémunération ou prestation dans la mesure où le Conseil et l'organisation en question concluent une entente en ce sens. Ils doivent signer le formulaire de prélèvement automatique prévu à cet effet.

Le prélèvement bancaire préapprouvé est obligatoire.

2.3.4. ÉTAT DE COMPTE

Un état de compte mensuel est transmis au locataire.

2.3.5. INDEXATION ET AJUSTEMENT DES LOYERS

Le Conseil se réserve le droit d'ajuster le loyer du locataire chaque année pour tenir compte des hausses du taux d'intérêt sur le prêt contracté, de la prime d'assurance, des frais d'entretien et d'administration, du coût des services publics, etc.

Toute hausse de loyer est signifiée au locataire au moins 3 mois à l'avance.

2.3.6. LOYER NON ACQUITTÉ

Le locataire qui n'acquitte pas son loyer comme prévu à l'entente de location qu'il a signée commet une infraction. Une procédure est alors mise en œuvre. Voir, à cet effet, le document intitulé "Règles d'encadrement et de détermination des loyers des logements locatifs".

La Politique du Conseil en regard à la perception des loyers met l'accent sur l'accompagnement individuel en amont. Le Conseil veut amener les locataires à respecter leurs obligations. Cela inclut le paiement du loyer. Il en va de l'intérêt communautaire. L'objectif est d'éliminer les mauvaises créances et de récupérer les sommes dues à la communauté. Un service d'aide à la planification budgétaire peut être à la disposition des locataires. Des ressources qualifiées fournissent une aide en continu.

D'autres démarches sont mises en œuvre à l'endroit des locataires qui n'acquittent pas leur loyer malgré l'aide offerte. Le Conseil des Sages peut être mis à contribution. Ultimement, le Conseil peut recourir à toutes les procédures qui sont à sa disposition pour récupérer les sommes dues à la communauté.

3^e partie
Programmes de logement privé

3.1. Programme d'acquisition des maisons existantes

3.1.1. BUT DU PROGRAMME

Soutenir et rendre abordable l'accès à la propriété pour tendre vers une responsabilisation individuelle accrue.

3.1.2. ADMISSIBILITÉ

Ce programme est destiné à tous les ménages qui respectent les conditions suivantes :

- a) Être membre enregistré sur la liste des membres de la communauté de Wemotaci;
- b) Être âgé de 18 ans et plus ou reconnu comme étant légalement majeur;
- c) Ne pas avoir d'arrérages de loyer à l'endroit du Conseil (à moins qu'une entente de remboursement soit conclue avec le Conseil);
- d) Être locataire de l'unité d'habitation visée depuis au moins 3 ans. Un locataire qui fait une demande de transfert volontaire (articles 2.1.6 et 2.2.6) n'est pas tenu de respecter cette condition;
- e) Formuler une demande par écrit au Service de l'aménagement communautaire;
- f) Satisfaire aux exigences des analyses de crédit des institutions financières;
- g) Consentir à signer une entente de transfert de propriété.

3.1.3. MODALITÉS

Le locataire d'une unité de logement locatif a la possibilité de s'en porter acquéreur aux conditions suivantes :

- a) Le coût d'acquisition est déterminé en fonction des caractéristiques du logement : type de maison (unifamiliale, jumelée, immeuble à logements multiples, etc.), superficie habitable et année de construction. Voir, à cet effet, le document intitulé "Règles déterminant le coût d'acquisition des maisons du parc de logement locatif";
- b) Le ménage qui a une dette envers le Conseil (arrérages de loyer) doit la reconnaître et celle-ci s'ajoute au coût d'acquisition. Il a, en outre, la possibilité d'intégrer le montant de sa dette au financement hypothécaire qui lui permettra d'acquérir la maison;
- c) Le coût d'acquisition doit être versé entièrement au Conseil par l'acquéreur au moment de la signature de l'entente de transfert de propriété.

Lorsque ces modalités sont respectées, le Conseil accorde, à l'acquéreur, la propriété de l'habitation au sens de la présente politique (voir définition de " propriété d'une habitation").

Le locataire peut différer sur une période maximale de 3 ans l'acquisition et bénéficier d'une remise de l'augmentation du loyer selon les modalités de l'article 2.2.4.

3.1.4. PROGRAMME DE RÉNOVATION COMPLÉMENTAIRE AU PROGRAMME D'ACQUISITION

Le locataire qui se prévaut des modalités de l'article 3.1.3 et qui les respecte entièrement peut accéder au programme de rénovation aux conditions suivantes :

- a) Les modalités de l'article 3.1.3 doivent être entièrement respectées;
- b) Le programme vise les éléments suivants de l'enveloppe extérieure du bâtiment : portes et fenêtres, revêtement extérieur (excepté pierre et brique), revêtement de toiture, balcons et galeries;
- c) Les éléments identifiés au paragraphe "b" et qui ont déjà été remplacés depuis la construction de l'unité d'habitation ne sont pas admissibles à une participation financière du Conseil dans le cadre du programme de rénovation, à moins d'une détérioration accélérée ou de circonstances exceptionnelles. Le Service de l'aménagement communautaire détermine, après une visite des lieux, les éléments qui sont admissibles au programme de rénovation;
- d) La participation financière du Conseil au projet de rénovation est fixée à 50 % du coût des travaux admissibles.

La participation du Conseil est conditionnelle aux disponibilités budgétaires. Les règles de certains programmes gouvernementaux peuvent être applicables (ex. : programme PAREL de la SCHL).

3.1.5. OBLIGATIONS DU CONSEIL ET DE L'ACQUÉREUR

Lorsqu'une entente de transfert de propriété intervient entre le Conseil et un acquéreur, le Conseil transfère toutes ses responsabilités de propriétaire de maison à l'acquéreur. Ce dernier s'engage à :

- 1- Prendre charge du financement en signant avec une institution financière une convention de prêt spécifique au projet d'habitation (dans le cas où un prêt est nécessaire). Le Service de l'aménagement communautaire peut accompagner l'acquéreur dans ses démarches auprès des institutions financières;
- 2- Prendre charge des travaux de rénovation, le cas échéant, en conformité aux lois et règlements applicables, notamment les exigences du Code national du bâtiment du Canada;
- 3- Assumer entièrement l'entretien de l'habitation et du fonds de terre pour lequel il détient un droit d'usage privé;
- 4- Assurer la propriété, contre les sinistres ou dommages causés par les incendies, les orages et la foudre et à fournir, sur demande, au Service de l'aménagement communautaire la preuve qu'un tel contrat d'assurance est en vigueur;
- 5- Respecter les dispositions de la Politique d'habitation;
- 6- Obtenir toutes les autorisations requises et respecter toute loi et tout règlement en vigueur, notamment la réglementation d'urbanisme, le cas échéant;
- 7- Acquitter les frais mensuels relatifs aux services publics : eau, égouts, collecte des ordures, etc.

3.1.6. PROPRIÉTAIRE EN DÉFAUT DANS L'ACQUITTEMENT D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Le propriétaire qui est en défaut aux termes de l'acte de prêt qui lui est consenti par une institution prêteuse s'expose aux procédures qui sont prévues dans l'entente de transfert de propriété intervenue avec le Conseil.

3.1.7. MODALITÉS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE D'ASSURANCES

Le Conseil accorde au futur propriétaire une aide pour défrayer les frais de la prime d'assurance habitation durant une période déterminée :

- la prime d'assurance est entièrement défrayée par le Conseil durant les travaux de rénovation de la maison, le cas échéant (maximum de 6 mois);
- la prime d'assurance est partagée entre le Conseil et le futur propriétaire durant les 3 années suivant le transfert de propriété :

1 ^{re} année	CAW 75 %	Futur propriétaire 25 %
2 ^e année	CAW 50 %	Futur propriétaire 50 %
3 ^e année	CAW 25 %	Futur propriétaire 75 %
4 ^e année		Futur propriétaire 100 %

3.2. Programme de construction de maisons privées

3.2.1. BUT DU PROGRAMME

Fournir une aide complémentaire aux membres de la communauté qui ont accès aux ressources nécessaires pour construire leur propre maison.

3.2.2. ADMISSIBILITÉ

Ce programme est destiné à tous les ménages qui respectent les conditions suivantes :

- a) Être membre enregistré sur la liste des membres de la communauté de Wemotaci;
- b) Être âgé de 18 ans et plus ou reconnu comme étant légalement majeur;
- c) Ne pas avoir d'arrérages de loyer à l'endroit du Conseil (à moins qu'une entente de remboursement soit conclue avec le Conseil);
- d) Formuler une demande par écrit au Service de l'aménagement communautaire;
- e) Satisfaire aux exigences des analyses de crédit des institutions financières;
- f) Consentir à signer une entente avec le Conseil.

3.2.3. SÉLECTION DES LOCATAIRES

La sélection des locataires est effectuée sur la base de la date de dépôt de la demande par les personnes intéressées (demande écrite, signée par le futur propriétaire). La demande la plus ancienne prévaut. La participation du Conseil est conditionnelle aux disponibilités budgétaires. Les règles de certains programmes gouvernementaux peuvent également être applicables (ex. : initiatives particulières d'AANC et de la SCHL).

3.2.4. NATURE DE L'AIDE

Subvention

Le soutien financier consiste en une subvention de 30 000 \$ et une garantie de prêt offertes par le Conseil au futur propriétaire. Le Conseil autorise une garantie de prêt n'excédant pas 150 000 \$ par une unité de logement.

La subvention du Conseil prend la forme d'un prêt susceptible de remise gracieuse que le propriétaire gagne sur une période de 25 ans. En cas de disposition de l'habitation par le propriétaire (vente ou autre), peu importe la raison, la subvention ne se gagne plus et la balance devient immédiatement remboursable au Conseil suivant le tableau à la page suivante.

ANNÉE (FIN D'ANNÉE)	MONTANT GAGNÉ EN OCCUPATION	MONTANT À REMBOURSER EN CAS DE DISPOSITION
1	1 200 \$	28 800 \$
2	2 400 \$	27 600 \$
3	3 600 \$	26 400 \$
4	4 800 \$	25 200 \$
5	6 000 \$	24 000 \$
6	7 200 \$	22 800 \$
7	8 400 \$	21 600 \$
8	9 600 \$	20 400 \$
9	10 800 \$	19 200 \$
10	12 000 \$	18 000 \$
11	13 200 \$	16 800 \$
12	14 400 \$	15 600 \$
13	15 600 \$	14 400 \$
14	16 800 \$	13 200 \$
15	18 000 \$	12 000 \$
16	19 200 \$	10 800 \$
17	20 400 \$	9 600 \$
18	21 600 \$	8 400 \$
19	22 800 \$	7 200 \$
20	24 000 \$	6 000 \$
21	25 200 \$	4 800 \$
22	26 400 \$	3 600 \$
23	27 600 \$	2 400 \$
24	28 800 \$	1 200 \$
25	30 000 \$	0 \$

Prêt sans intérêt

Le Conseil accorde au futur propriétaire un prêt sans intérêt de 20 000 \$ remboursable sur une période de 20 ans. En cas de disposition de la maison (cession, vente ou autre), ou de défaut de paiement, le solde du prêt devient immédiatement remboursable au Conseil.

Terrain prêt à construire

En plus de l'aide financière accordée, le Conseil met à la disposition du propriétaire un terrain desservi par les services publics. Le futur propriétaire peut choisir l'emplacement de sa maison parmi les terrains planifiés à des fins résidentielles et qui sont desservis par les services publics apparaissant au Plan directeur d'aménagement communautaire. Dans le cas où un terrain est convoité par plus d'un futur propriétaire, la priorité est accordée à celui qui fut le premier à formuler sa demande de participation au programme de construction de maisons privées (référence : date de la demande).

3.2.5. OBLIGATIONS DU CONSEIL ET DU FUTUR PROPRIÉTAIRE

Lorsqu'une entente intervient entre le Conseil et un futur propriétaire, ce dernier s'engage à :

- 1- Prendre charge du financement en signant avec une institution financière une convention de prêt spécifique au projet d'habitation (dans le cas où un prêt est nécessaire). Le Service de l'aménagement communautaire peut accompagner l'acquéreur dans ses démarches auprès des institutions financières;
- 2- Fournir une mise de fonds minimale de 2,5 % du coût de construction de la maison, incluant la finition du terrain;
- 3- Prendre charge tous les travaux de construction et de rénovation, le cas échéant, en conformité aux lois et règlements applicables, notamment les exigences du Code national du bâtiment du Canada;
- 4- Assumer entièrement l'entretien de l'habitation et du fonds de terre pour lequel il détient un droit d'usage privé;
- 5- Assurer la propriété, contre les sinistres ou dommages causés par les incendies, les orages et la foudre, et à fournir au Service de l'aménagement communautaire la preuve qu'un tel contrat d'assurance est en vigueur;
- 6- Respecter les dispositions de la Politique d'habitation;
- 7- Obtenir toutes les autorisations requises et respecter toute loi et tout règlement en vigueur, notamment la réglementation d'urbanisme, le cas échéant;
- 8- Acquitter les frais mensuels relatifs aux services publics : eau, égouts, collecte des ordures, etc.

3.2.6. PROPRIÉTAIRE EN DÉFAUT DANS L'ACQUITTEMENT D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Le propriétaire qui est en défaut aux termes de l'acte de prêt qui lui est consenti par une institution prêteuse s'expose aux procédures qui sont prévues dans l'entente de transfert de propriété intervenue avec le Conseil.

3.2.7. MODALITÉS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE D'ASSURANCES

Le Conseil accorde au futur propriétaire une aide pour défrayer les frais de la prime d'assurance habitation durant une période déterminée :

- la prime d'assurance est entièrement défrayée par le Conseil durant les travaux de construction de la maison (maximum de 6 mois);
- la prime d'assurance est partagée entre le Conseil et le futur propriétaire durant les 3 premières années d'occupation :

1 ^{re} année	CAW 75 %	Futur propriétaire 25 %
2 ^e année	CAW 50 %	Futur propriétaire 50 %
3 ^e année	CAW 25 %	Futur propriétaire 75 %
4 ^e année		Futur propriétaire 100 %

4^e partie
Dispositions complémentaires

4.1. Biens immobiliers matrimoniaux et autres droits

4.1.1. LOIS APPLICABLES

L'utilisation, l'occupation et la possession du foyer familial, de même que le partage de la valeur de tout intérêt ou droit détenus par les époux et les conjoints de fait dans une ou sur les constructions et terres situées sur la réserve de Wemotaci sont assujettis aux dispositions de la Loi sur les foyers familiaux situés dans les réserves et les droits ou intérêts matrimoniaux.

Le Conseil est habilité à adopter sa propre loi en la matière et celle-ci prévaudra, le cas échéant.

4.1.2. DROITS RECONNUS AUX NON-MEMBRES

Les droits suivants sont reconnus aux personnes qui ne sont pas des membres de la communauté.

Décès d'un membre : Le survivant non membre de la communauté conserve un privilège d'occupation des lieux jusqu'à son décès.

Séparation : L'unité d'habitation demeure attribuée au membre de la communauté, sous réserve toutefois des dispositions de la Loi sur les foyers familiaux situés dans les réserves et les droits ou intérêts matrimoniaux.

Transfert de bande : Un membre qui demande et obtient un transfert d'appartenance à une autre bande doit, dans un délai de 12 mois maximum, abandonner les droits qu'il a sur l'habitation qu'il occupe sur le territoire de Wemotaci (non-renouvellement de l'entente de location dans le cas d'un logement locatif; vente de la propriété dans le cas d'une maison privée).

4.2. PROCESSUS D'APPEL ET DE PLAINTES

4.2.1. RÉVISION ET APPEL DE DÉCISIONS DU CONSEIL ET DU COMITÉ D'HABITATION

Tout membre de la communauté de Wemotaci se sentant lésé par la Politique d'habitation peut en appeler d'une décision du Conseil ou du Comité d'habitation, selon le cas, dans les 10 jours suivant l'annonce de la décision.

La demande de révision doit être soumise par écrit au Service de l'aménagement communautaire ou au président du Comité d'habitation, selon le cas, sur le formulaire prévu à cette fin. La requête sera ainsi transmise au Conseil des Sages qui fera une recommandation au Conseil ou au Comité d'habitation, selon le cas, dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande de révision.

Si le membre demeure toujours insatisfait de la décision du Conseil ou du Comité d'habitation, selon le cas, après l'étape de révision, il peut demander une révision de la décision auprès du Conseil dans les 10 jours suivants. Le Service de l'aménagement communautaire acheminera la demande d'appel au Conseil. Le membre plaignant et le président du Comité auront l'occasion de présenter leur position respective au Conseil.

Le Conseil rendra décision dans les 10 jours et sa décision sera sans appel.

4.2.2. PLAINTES

Toute plainte formulée par un membre concernant la Politique d'habitation sera traitée conformément à la politique du Conseil relative au traitement des plaintes.