

# **RÉSERVE D'ODANAK**

**Politique d'habitation**

**Révisée en octobre 1997**

## TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
BUT DE LA POLITIQUE.....	3
OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE CONSEIL.....	4
ADMISSIBILITÉ.....	5
SÉLECTION DES DEMANDES.....	5
<b>La résidence sur le territoire.....</b>	<b>6</b>
<b>Le nombre de personnes logées.....</b>	<b>6</b>
<b>L'occupation d'un emploi.....</b>	<b>7</b>
FINANCEMENT DE LA MAISON.....	8
<b>Le terrain.....</b>	<b>8</b>
<b>La subvention.....</b>	<b>8</b>
<b>Le prêt grâce à une garantie ministérielle.....</b>	<b>9</b>
OCCUPATION DE LA MAISON SUBVENTIONNÉE PAR UN ABÉNAKIS DE LA SOUCHE D'ODANAK - UNE OBLIGATION.....	10
CERTIFICAT DE POSSESSION DU TERRAIN.....	11
ÉTAPES À FRANCHIR APRÈS L'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE.....	11
RÉALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION.....	13
GRILLE DE SÉLECTION (HAB-3).....	15

## ☐ INTRODUCTION

Les fonds dont dispose le Conseil de bande d'Odanak en matière d'habitation proviennent du ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien (MAINC) et sont attribués par le Conseil annuellement.

Selon les fonds disponibles, le Conseil détermine à chaque année un nombre de maisons à construire sur la Réserve. Par conséquent, un nombre équivalent de membres de la bande peuvent bénéficier, à la suite de l'analyse de leur demande, d'une aide financière en vue de la construction d'une maison sur le territoire.

## ☐ BUT DE LA POLITIQUE

La politique d'habitation a pour but de permettre au Conseil de gérer les fonds disponibles de manière juste et équitable pour l'ensemble des membres de la bande. La politique vise à établir les critères de sélection des demandes d'aide financière et les règles administratives nécessaires à une saine gestion du programme d'habitation. La Politique d'habitation révisée s'applique à compter du mois d'octobre 1997.

## □ OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE CONSEIL

Dans le domaine de l'habitation, le Conseil entend poursuivre au cours des prochaines années, les objectifs suivants :

- Favoriser, dans le respect des normes nationales du bâtiment, la construction de maisons sur le territoire de la Réserve.
- Attribuer d'une manière équitable parmi les demandeurs, le financement d'une maison unifamiliale.
- Permettre aux membres inscrits sur la liste de bande d'accéder à la propriété d'une maison, tout en priorisant les résidents d'Odanak.
- Privilégier, lors de l'attribution de l'aide financière, les familles comportant plusieurs personnes.
- S'assurer que l'aide financière soit allouée à des personnes pouvant assumer les coûts d'une maison.
- Veiller à ce que les projets de construction se réalisent selon les plans et devis initialement prévus et approuvés.

## ❑ ADMISSIONNABILITÉ

Les adultes inscrits sur la liste de bande, vivant sur la Réserve ou à l'extérieur, sont admissibles au programme d'aide financière à l'habitation du Conseil. Cependant, il faut préciser qu'un membre de la bande ne peut obtenir cette aide financière **plus d'une fois**, sauf dans le cas d'une **séparation légale** ou d'un **divorce** du membre ayant déjà bénéficié d'une subvention. En effet, le Conseil peut considérer une **deuxième demande** d'aide financière dans ces circonstances, à la condition que la maison familiale ayant déjà fait l'objet d'un financement ait été transmise à l'autre conjoint selon le registre officiel du MAINC. Aux fins d'analyse d'une deuxième demande de financement pour la construction d'une maison sur le territoire, le Conseil exige les documents officiels reliés à la séparation légale ou au divorce.

## ❑ SÉLECTION DES DEMANDES

Selon les disponibilités budgétaires, le nombre de maisons à construire est déterminé à chaque année par le Conseil. Les demandes d'aide financière pour la construction d'une maison unifamiliale doivent être effectuées entre **le 1er janvier et le 31 mars** de chaque année, à l'aide du formulaire **HAB-1** prévu à cette fin et disponible au Bureau du Conseil. Un accusé de réception de la demande est expédié au demandeur (**HAB-2**) par l'employé responsable de l'habitation.

Le Conseil étudie les demandes qui lui sont adressées après avoir reçu une confirmation officielle des fonds alloués de la part du MAINC, c'est-à-dire au printemps ou au début de l'été. de chaque année. Les demandes sont regroupées en deux catégories reliées au lieu de résidence du demandeur, c'est-à-dire selon qu'il réside à Odanak ou

à l'extérieur de la Réserve. La priorité étant accordée aux résidents d'Odanak, les demandes provenant des membres de la communauté sont traitées en premier, selon la grille de sélection prévue (HAB-3). Lorsque le nombre de demandes provenant des résidents d'Odanak est inférieur au nombre de subventions disponibles, les demandes de l'extérieur de la Réserve sont analysées, selon la même grille de sélection (HAB-3). Lors de l'analyse d'une demande d'aide financière, le Conseil tient compte de **trois (3) critères exclusivement** : le temps de résidence sur le territoire, le nombre de personnes logées et l'occupation d'un emploi. Les deux premiers critères sont les principaux, tandis que le troisième permet de bonifier une demande.

### **La résidence sur le territoire**

Le **premier critère** correspond à la survie et au développement social et économique de la Réserve; il se justifie également par le fait que les fonds sont habituellement restreints. Le Conseil considère qu'il est primordial de favoriser la demande d'aide financière d'un résident actuel de la Réserve, puisque celui-ci est déjà intégré à la communauté d'Odanak. Ce critère est mesuré par le nombre d'années de résidence sur le territoire et est évalué ainsi :

Années de résidence à Odanak	Points
Moins d'un an	0
1 à 3 ans	1
3 à 6 ans	2
6 à 10 ans	4
Plus de 10 ans	7

### **Le nombre de personnes logées**

Le **deuxième critère** vise à allouer prioritairement aux familles, et surtout à celles où il y a des enfants, un logement convenable pour répondre aux besoins de chacun de ses membres. Le nombre de personnes constituant la famille immédiate du demandeur, c'est-à-dire le demandeur lui-même, le conjoint s'il y a lieu et les enfants à charge est donc considéré dans l'évaluation de la demande. L'étudiant à la charge du demandeur qui habite temporairement à l'extérieur pour poursuivre des études et dont la résidence familiale permanente est la même que celle du demandeur, est considéré dans l'évaluation de la demande. Le conjoint désigne celui ou celle qui l'est devenu à la suite d'un mariage légalement contracté au Québec ou ailleurs, et reconnu valable selon les lois du Québec. Il désigne également le conjoint de fait, c'est-à-dire celui ou celle qui réside en permanence, avec une personne de sexe opposé, depuis plus de trois (3) ans ou depuis un (1) an, lorsqu'un enfant est issu de cette union. Une preuve peut être exigée par le Conseil lorsqu'il y a déclaration de conjoint de fait par le demandeur, au moment de la demande de financement. Cette définition de conjoint ne s'applique pas lorsqu'il y a eu séparation de fait depuis plus de trois (3) mois, divorce ou annulation du mariage. Considérant qu'il s'agit ici du logement d'une **famille** le Conseil accepte, dans cette circonstance, que le **conjoint non autochtone** soit considéré dans l'évaluation de la demande. **Deux (2) points** sont donc alloués pour chaque personne composant la famille immédiate et résidant d'une façon permanente avec la famille.

### **L'occupation d'un emploi**

Le **troisième critère**, celui de l'occupation d'un emploi, fait aussi partie de l'analyse d'une demande d'aide financière et sert à bonifier une demande. Le Conseil doit considérer, **dans l'intérêt du demandeur aussi bien que dans l'intérêt de la communauté**, la charge financière que représente la possession d'une maison et

---

l'entretien de celle-ci. Conséquemment, la capacité du demandeur de rencontrer ses obligations financières est évaluée au moment de la demande. **Quatre (4) points** sont donc accordés au demandeur qui occupe un emploi régulier.

Chaque demande est évaluée par l'employé responsable de l'habitation à l'aide de la **grille de sélection, le formulaire HAB-3**, présentée en annexe du document. Sur demande, chaque demandeur peut obtenir l'information sur le pointage obtenu à la suite de la compilation. La compilation des résultats est ensuite présentée au Conseil. Le choix des candidatures se fait en fonction du total des points accumulés par chacun des demandeurs. Si deux ou plusieurs demandeurs obtiennent un pointage total identique, le premier critère, c'est-à-dire le nombre d'années de résidence à Odanak est décisif. Dans le cas où les demandeurs obtiennent le même nombre de points au premier critère, l'employé responsable de l'habitation et un membre du Conseil procèdent ensemble à un tirage au sort, en présence des demandeurs, si ceux-ci le désirent. La ou les demandes qui n'ont pas été sélectionnées lors du tirage au sort sont placées sur une liste d'attente et seront considérées comme prioritaires l'année suivante. Les autres demandes d'aide financière non sélectionnées au départ ne sont pas conservées pour l'année suivante. Il est donc nécessaire de faire une **nouvelle demande entre le 1er janvier et le 31 mars de l'année suivante**, lorsque le projet de construction s'avère encore pertinent.

## FINANCEMENT DE LA MAISON

### **Le terrain**

Lorsque le demandeur ne possède pas déjà un terrain, le Conseil cède, par résolution, un lot pour une somme déterminée par celui-ci.

---

### La subvention

L'aide financière provenant du Conseil est accordée pour la construction d'une **maison unifamiliale** et non pour la rénovation d'une maison existante. Actuellement l'aide financière consentie par le Conseil totalise un montant de **19 400\$**. La subvention de 19 400\$ constitue la totalité des sommes que le Conseil met à la disposition du membre; en aucun cas le Conseil n'assumera le paiement de quelque facture que ce soit. La subvention est octroyée en **quatre versements**, répartis de la manière suivante: un premier versement de **8 000\$**, après la première inspection de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et de l'employé responsable des travaux publics; un deuxième versement de **6 000\$**, après la deuxième inspection et un troisième versement de **4 000\$**, après la troisième inspection. Enfin, un **quatrième et dernier versement au montant de 1 400\$** est effectué lorsque le Conseil constate que le terrain est convenablement aménagé et surtout que celui-ci est exempt de tous les débris de construction.

### Le prêt grâce à une garantie ministérielle

Si nécessaire, le financement des coûts de construction peut être complété par un prêt d'une institution choisie par le demandeur. Après avoir rencontré le demandeur et à la suite d'une recommandation du Conseil, une **garantie ministérielle** peut être accordée par le MAINC. La garantie ministérielle représente une forme d'endossement de l'hypothèque par le MAINC. Le prêt hypothécaire doit être assuré à chaque année. Dans le cas où l'emprunteur ne respecte pas les conditions de remboursement de son prêt hypothécaire, le MAINC rembourse l'institution financière; cette somme est aussitôt retranchée des fonds alloués au Conseil. Le Conseil ayant fait les frais du défaut de paiement doit alors se rembourser, en saisissant la maison et en la mettant en vente.

Lorsqu'il y a garantie ministérielle, le demandeur devra remettre au Conseil la propriété de son terrain - s'il a déjà un certificat de possession - et sa résidence, durant la période de remboursement de son prêt. Il devient alors le locataire de sa résidence, en vertu d'un contrat d'achat-location. Selon ce contrat, le Conseil s'engage à accorder, à la fin du bail, un certificat de possession pour « la pleine absolue propriété de tous les biens mis à bail pour la valeur du prêt » si l'emprunteur a respecté toutes les conditions de remboursement du prêt. L'emprunteur se doit également de respecter toutes les autres conditions prévues à la présente politique et assurer la maison en tout temps.

#### ❑ OCCUPATION DE LA MAISON SUBVENTIONNÉE PAR UN ABÉNAKIS DE LA SOUCHE D'ODANAK - UNE OBLIGATION

Au cours des **dix (10) années** suivant la troisième inspection des travaux de construction, le Conseil veut que la maison soit occupée par des membres inscrits sur la liste de bande. Le Conseil privilégie que la maison soit occupée par le propriétaire qui a obtenu une subvention, mais si ce dernier déménage pendant cette période de dix ans, celui-ci doit **vendre ou louer** sa maison à un autochtone inscrit sur la liste de bande. Dans le cas d'une vente, la maison subventionnée doit être vendue à un Abénakis d'Odanak, membre de la bande. Étant donné l'étendue limitée du territoire de la Réserve et le nombre de membres inscrits sur la liste de bande, cette restriction s'applique sans limite de temps. Dans le cas où il déciderait de louer sa résidence nouvellement achetée, l'acheteur doit respecter l'obligation que la propriété soit habitée par un membre inscrit sur la liste de bande, pendant le temps qu'il reste pour compléter la période de dix (10) ans suivant la troisième inspection des travaux de construction.

Un manquement aux règles précitées, pendant les dix ans suivant la fin de la construction d'une maison, entraîne le remboursement d'une partie de la subvention de 19

---

400\$ consentie par le Conseil lors de la construction de la maison. Le montant du remboursement est établi sur la base du nombre d'années d'occupation de la maison par un membre inscrit sur la liste de bande, à compter de la date de la troisième inspection des travaux. Par exemple, dans l'hypothèse où une propriété a été habitée pendant trois ans seulement par un membre de la bande, le propriétaire est considéré par le Conseil comme une personne n'ayant pas respecté les conditions mentionnées ci-haut. Le propriétaire doit alors rembourser au Conseil une partie de la subvention reçue. La pénalité est de 10 % de la subvention totale par année fautive, soit 1 940\$. Dans l'exemple précédent, le propriétaire doit rembourser sept fois 1 940\$ par année, soit 13 580\$.

Finalement, précisons que la maison financée ne peut, en aucun cas, être déplacée en dehors du territoire de la Réserve.

#### CERTIFICAT DE POSSESSION DU TERRAIN

**Dix (10) ans** après la fin des travaux de construction et à la suite d'une résolution du Conseil, un certificat de possession du terrain est remis au propriétaire, lorsque celui-ci a respecté les conditions relatives à l'occupation de la maison et les conditions reliées au prêt avec garantie ministérielle, s'il y a lieu.

#### ÉTAPES À FRANCHIR APRÈS L'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE

a) Le demandeur doit accepter l'offre de financement de sa maison dans **les 15 jours**

---

**suivant** la proposition du Conseil. Cette acceptation se fait par la signature du formulaire **HAB-4**.

- b) Si aucune réponse ne parvient au Conseil **dans le délai prescrit** ou si le demandeur indique qu'il n'a plus l'intention de réaliser son projet, le Conseil lui fait parvenir une lettre l'informant de la fermeture de son dossier (**HAB-5**). Le Conseil alloue alors le financement disponible en priorité aux demandeurs inscrits sur la liste d'attente ou au demandeur non encore retenu ayant le pointage le plus élevé.
  
- c) Si le demandeur confirme, **dans les 15 jours**, son intention de construire sa maison, le Conseil lui demande de compléter le formulaire **HAB-6** pour obtenir les informations suivantes : Premièrement, une (1) copie des plans et devis de la maison; les plans et devis de la maison doivent comprendre un solage permettant la construction d'une cave de huit (8) pieds de hauteur et un plancher de ciment. Deuxièmement, l'évaluation du coût de la construction et un échéancier de travail. Troisièmement, les documents relatifs à l'évaluation du financement global du projet. Le demandeur doit expédier au Conseil les documents cités précédemment dans un **délai de 45 jours**.
  
- d) **Si une garantie ministérielle est demandée**, l'institution financière fait l'étude de la demande et informe le Conseil de sa décision. Si l'institution financière accepte la demande de prêt, le formulaire **HAB-7** doit alors être complété. Le Conseil étudie la demande et peut autoriser, par résolution, la mise en branle du processus de garantie ministérielle auprès du MAINC.
  
- e) Dans tous les cas, les plans et devis de la maison à construire doivent être transmis à la **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)** pour fins

d'approbation.

- f) Après l'approbation des plans et devis par la SCHL et, s'il y a lieu, l'acceptation du financement par l'institution financière et le MAINC, le projet de construction est autorisé par le Conseil. Le demandeur signe alors une entente, le formulaire **HAB-8**, qui fait état des conditions de financement et des obligations du demandeur.

## RÉALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

- a) Le bénéficiaire d'une aide financière doit, dans les **quarante-cinq (45) jours suivant la signature de l'entente** avec le Conseil, ériger le solage de sa future maison sur le terrain dont il est déjà propriétaire ou sur celui attribué par le Conseil; il doit également, **dans le même délai**, voir à l'installation et au raccordement des entrées d'eau et d'égoûts desservant sa future maison. Le solage doit être construit de telle sorte que la maison comporte une cave standard **de huit (8) pieds de hauteur et un plancher de ciment**. Lorsque le solage et le raccordement de l'eau et des égoûts sont terminés, le demandeur doit présenter les **pièces justificatives** permettant au Conseil de s'assurer que les frais encourus pour la construction du solage et du raccordement de l'eau et des égoûts ont été payés par le propriétaire.
- b) Le propriétaire et l'entrepreneur doivent respecter les normes nationales du bâtiment tout au long de la construction et bien sûr, les plans et devis initialement acceptés. L'inspection périodique des travaux est effectuée par un représentant de la SCHL et par l'employé responsable des travaux publics. Le propriétaire ou l'entrepreneur doit aviser le Conseil lorsqu'une inspection est nécessaire, soit aux **quatre (4) étapes** de construction suivantes :

- Étape 1 :** La première inspection doit être effectuée après la construction du solage et le raccordement des systèmes d'eau et d'égoûts. Le premier versement de la subvention, soit **8 000\$**, est alors accordé.
- Étape 2 :** La deuxième inspection doit être effectuée après l'installation de la plomberie et de l'électricité et avant la fermeture des murs intérieurs. Le deuxième versement de la subvention, soit **6 000\$**, est alors accordé.
- Étape 3 :** La troisième inspection doit être effectuée lorsque la maison est entièrement terminée, ce qui implique la finition extérieure de même que la finition intérieure, **six (6) mois** après la signature de l'entente. Le troisième versement de la subvention, soit **4 000\$**, est alors accordé.
- Étape 4 :** Lors de la quatrième et dernière étape, le Conseil veut que le propriétaire aménage le terrain d'une façon convenable et surtout qu'il enlève les débris de construction qui s'y retrouvent. Le quatrième et dernier versement de **1 400\$** est alors attribué.

Il est important de rappeler que le propriétaire est le **seul responsable de l'acquittement des factures** reliées à la construction de sa maison. Par conséquent, le Conseil refuse de payer toute facture provenant d'un fournisseur de biens ou de services expédiée au cours de la construction ou après que celle-ci ait été complétée, étant donné que le Conseil verse son aide financière au propriétaire.



