RECHERCHE SUR LE LOGEMENT

Recherche en action

JUILLET 2021

Financement alternatif pour le logement des Autochtones

Reconnaissance

Cette recherche n'aurait pas été possible sans les connaissances et les perspectives des membres suivants du comité consultatif d'IndigenousTech.ai.

Le comité consultatif d'IndigenousTech.ai a joué un rôle déterminant pour cibler les obstacles au logement actuels dans ces communautés Autochtones et a fourni des renseignements sur d'autres initiatives de financement, des partenariats et des activités de prêteurs traditionnels dont il faut tenir compte pour régler les problèmes de logement.

Chef Clarence Louie, président du comité consultatif

Bande Indienne d'Osoyoos

Grande Cheffe Kahsennenhawe Sky-Deer

Conseil des Mohawks de Kahnawà:ke

Chef Darcy Bear

Première Nation Dakota de Whitecap

John Paul, directeur exécutif

Atlantic Policy Congress of First Nations Chiefs Secretariat

Graham Andrews, président

AppleCross Innovations Inc.

Lynne Groulx, directrice générale

Association des femmes Autochtones du Canada

Judy Hughes, directrice principale

Association des femmes Autochtones du Canada

Jason Snaggs, chef de la direction

Première Nation des Dénés Yellowknives

Wade Griffin, directeur général

Turtle Island Trade and Commerce

Canada

SCHL CMHC

À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

Le bulletin Recherche en action résume les résultats de nos rapports de recherche.

Ces bulletins :

- décrivent un problème, une question, une lacune ou un besoin faisant l'objet d'une recherche sur le logement;
- donnent un aperçu du projet de recherche entrepris pour y remédier;
- présentent les principales constatations de la recherche.

La recherche présentée dans cette série examine les domaines des besoins en matière de logement, du financement de l'habitation, de l'offre de logements ainsi que les résultats de la Stratégie nationale sur le logement.

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'ABONNER

schl.ca/bulletinrecherche

Introduction

Le but de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) du Canada est de s'assurer que tous les Canadiens ont accès à un logement abordable qui répond à leurs besoins. Cependant, il y a peu d'information sur les défis auxquels font face les gouvernements et les membres de communautés Autochtones lorsqu'ils tentent d'accéder au financement de l'habitation pour régler des problèmes de logement dans les réserves ou dans d'autres régions hors marché. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a commandé une étude contextuelle afin de comprendre les obstacles systémiques auxquels se heurtent les gouvernements et les peuples Autochtones, de cibler des solutions locales de petite échelle ayant fonctionné dans certaines régions et de trouver des occasions de partenariat et de collaboration avec des fournisseurs de financement traditionnels et non traditionnels.

Aperçu du projet

Afin de comprendre les défis auxquels font face les gouvernements et les dirigeants Autochtones, les chercheurs ont mené des entrevues avec des dirigeants Autochtones, des institutions financières Autochtones, des prêteurs traditionnels, des promoteurs immobiliers, et des intervenants du secteur public. L'analyse documentaire portait sur tout le Canada, mais s'appuyait également sur des recherches internationales pour s'inspirer de pratiques exemplaires ailleurs dans le monde. La présente recherche :

- détermine les défis et les options liés au financement traditionnel de logement qui favorisent l'accession à la propriété et l'aménagement de logements collectifs abordables dans les communautés Autochtones et du Nord, en mettant l'accent sur les Premières Nations dans les réserves et dans les régions hors marché;
- tient compte de l'analyse comparative entre les sexes et explore les défis intersectionnels uniques auxquels font face les femmes Autochtones et les personnes bispirituelles pour accéder au financement de l'habitation;
- examine des possibilités d'améliorer l'accès aux outils de financement de l'habitation dans l'ensemble des politiques et des programmes fédéraux, ainsi que dans les partenariats public-privé.

Principales constatations

Les chercheurs ont souligné qu'en raison des différentes relations fondées sur des traités que les gouvernements des Autochtones entretiennent avec le gouvernement fédéral, les programmes de financement ne sont pas tous appropriés ou accessibles pour l'aménagement de logements. Les principaux défis comprennent A) le régime foncier, B) le développement économique, qui, dans le cadre de cette recherche, est lié à C) des antécédents de crédit entachés ou inexistants. Ces trois défis peuvent être surmontés au moyen d'approches novatrices déterminées et mises en œuvre par les dirigeants et les gouvernements Autochtones dans différentes régions du pays.

A. Tirer parti du droit de tenure à bail sur le territoire Autochtone ou d'autres options de sûretés pouvant être offertes aux emprunteurs Autochtones, comme un bail de A à A, pour contourner les restrictions complexes du régime foncier.

B. Élaborer d'autres produits d'assurance qui soutiennent le développement économique, comme le cautionnement, afin de permettre aux entreprises de construction Autochtones de soumissionner des contrats de construction ou d'aménagement de logements.

C. Définir des cotes de crédits pour les peuples et gouvernements Autochtones, ou améliorer leurs cotes de crédit existantes, afin de les aider à accéder à d'autres sources de financement pour l'aménagement de logements, avec ou sans l'aide du gouvernement fédéral.

D. Offrir une gamme de produits et de services adaptés à la culture qui favorisent l'accession à la propriété en répondant aux besoins uniques des femmes Autochtones, des personnes bispirituelles ou des personnes dans le continuum du genre.

Défis

L'accès à du financement pour l'aménagement de logements destinés aux Autochtones se fait au sein d'un écosystème complexe et multifactoriel.

A. Les défis propres à l'accroissement du parc de logements varieront d'une communauté à l'autre, en raison notamment de la complexité des traités et des régimes de gestion des terres en place.

- Le régime foncier, qui classe les territoires Autochtones comme des terres de la Couronne, peut rendre difficile l'obtention d'un prêt hypothécaire, puisque le prêt hypothécaire ne peut pas être enregistré sur le titre en guise de garantie.
- Certaines communautés pourraient ne pas être admissibles au financement public en raison de leur traité. Les ententes sur les revendications territoriales ayant récemment été conclues comprennent parfois des dispositions relatives à l'autonomie gouvernementale et, le cas échéant, annulent l'admissibilité aux garanties d'emprunt ministérielles par l'entremise de Services aux Autochtones Canada (SAC). Par conséquent, il faut se tourner vers d'autres approches pour obtenir du financement.
- Selon la région, il pourrait y avoir d'autres obstacles qui entravent l'accès au financement du gouvernement fédéral. Par exemple, Jason Snaggs, chef de la direction de la Première Nation des Dénés Yellowknives, a expliqué que plusieurs Premières Nations autonomes des Territoires du Nord-Ouest ne reçoivent pas de financement direct du gouvernement fédéral. La majeure partie du financement est versée à la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, qui le redistribue ensuite aux Premières Nations.
- Il y a une certaine confusion entourant le régime foncier sur les territoires Autochtones et les programmes de logement dans les réserves de la SCHL parmi les principales personnes-ressources travaillant à l'élaboration de solutions bancaires pour les Autochtones dans les six plus grandes banques du Canada. En effet, au cours des entrevues, les chercheurs ont constaté que les personnes-ressources utilisaient une terminologie incorrecte et considéraient le programme de logement de l'article 95 comme une forme de régime foncier. En raison de ces lacunes, les personnes-ressources n'ont pas été en mesure de cibler les produits et services financiers qui auraient pu favoriser l'accès au financement sur le territoire Autochtone, ce qui a complexifié encore davantage l'établissement de partenariats et de solutions de rechange.
- La désignation des parcelles de terrain et la disponibilité des terrains ayant les infrastructures appropriées (égouts, plomberie et routes) constituent des facteurs importants pour attirer des fonds et des promoteurs du secteur privé. Ce n'est qu'une fois que le terrain aura les infrastructures appropriées que les investisseurs du secteur privé s'y intéresseront.

B. Développement économique et offre de logements.

- Le modèle actuel de logement subventionné subit des pressions de la part de tous les membres de la collectivité, peu importe le niveau de revenu. L'augmentation de l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages à revenu moyen et élevé réduira la demande de logements sociaux et de logements avec services de soutien dans certaines collectivités où de tels logements sont offerts.
- Le manque d'accès à l'assurance et à d'autres outils comme le cautionnement empêche les entreprises dirigées par des Autochtones de participer aux travaux de construction résidentielle, même dans leurs propres communautés. Le manque d'accès à des outils comme le cautionnement est un obstacle important auquel font face les entreprises Autochtones et qui les empêche de faire concurrence à des entreprises non autochtones bien établies.
- Le manque d'accès au mécanisme de cautionnement constitue également un obstacle à la participation économique des entreprises communautaires. Les profits que font ces entreprises aideraient à payer les infrastructures communautaires, comme l'eau et les égouts, ainsi qu'à couvrir les coûts de construction de logements, le non-paiement des logements et l'entretien des logements.
- En général, pour pouvoir cautionner, il faut un minimum d'années d'expérience (p. ex., œuvrer dans le secteur depuis cinq ans, avoir mené plusieurs projets de grande envergure), suffisamment d'actifs au sein de l'entreprise, des employés expérimentés qui ont déjà été administrateurs et des marges de crédit (pas accordées par la bande, mais par une institution financière).
- Ainsi, les entreprises de construction appartenant à des communautés Autochtones qui n'ont pas pu se servir du mécanisme de cautionnement sont désavantagées sur le plan financier par rapport aux autres entreprises qui se sont servies du mécanisme de cautionnement ou qui ont obtenu une marge de crédit pouvant atteindre 10 % de la valeur des travaux.
- Le cautionnement est l'un des seuls moyens pour les entreprises Autochtones de pouvoir soumissionner pour d'importants contrats de construction ou d'aménagement de logements à l'échelle provinciale et fédérale. Les exigences relatives aux antécédents de crédit créent un cercle vicieux qui empêche l'inclusion des Autochtones.

C. Antécédents de crédit.

- La capacité d'emprunt des peuples Autochtones est fortement stigmatisée. Dans une série de recherches sur le remboursement des soldes des cartes de crédit dans les communautés des Premières Nations, Forrest Green a constaté que les taux de défaut des Autochtones vivant dans les réserves sont plus élevés que dans les communautés non autochtones avoisinantes. Par exemple, dans une réserve de l'Alberta, le taux de défaillance était de 68,8 %, tandis que la moyenne nationale était de 5,2 %[1].
- Le redressement d'un dossier de crédit entaché est un défi pour les Autochtones vivant dans les réserves ou dans les régions hors marché. Les prêteurs traditionnels ont peu de produits de financement destinés aux Autochtones, et les conseillers financiers traditionnels n'ont pas tous le même niveau de connaissance de l'évolution de la spéculation financière et des défis uniques auxquels font face les gouvernements Autochtones en matière d'établissement et d'amélioration des cotes de crédit. Cette situation est aggravée par les préjugés implicites ou la discrimination raciale dans la prestation de services. Les chercheurs ont appris que des Autochtones avaient eu de la difficulté à obtenir des prêts à des taux raisonnables auprès d'institutions financières.
- À l'heure actuelle, les agences d'évaluation du crédit ne considèrent pas le paiement à temps par les gestionnaires d'habitations de bande comme des antécédents acceptables aux fins de l'établissement d'un dossier de crédit. Les personnes qui vivent dans les réserves et qui paient leur loyer à temps n'ont souvent aucun dossier de crédit ou ont un dossier de crédit limité (peu fourni), ce qui a une incidence sur leur cote. La même situation a moins d'incidence sur les non autochtones, puisqu'ils ont un plus grand historique d'opérations auprès des institutions financières.
- Les gouvernements Autochtones et les membres des communautés Autochtones ont exprimé de la méfiance à l'égard des institutions financières et, dans certains cas, ont montré une littératie financière limitée en ce qui concerne les produits et services de prêt.

[1] Forrest Green RMC. 2016. *Comparative Analysis of Consumer Credit Bureau Data.* Ottawa: Forrest Green RMC. (Anglais seulement)

- Les communautés éloignées et à faible revenu pourraient ne pas avoir accès aux services bancaires en ligne, aux cartes de crédit ou aux prêts. En effet, dans la plupart des réserves, il n'y a pas de banque offrant tous les services courants.
- À l'heure actuelle, le programme des écoles secondaires ne prévoit pas de cours sur les finances personnelles ou le crédit.

D. Ces difficultés sont exacerbées lorsqu'elles sont examinées dans une perspective intersectionnelle. Les personnes qui se situent dans le continuum du genre ou qui font face à d'autres défis, comme celles ayant un handicap ou une personne à charge, ont encore plus de difficulté à accéder à du financement.

- Le manque d'accès à des logements abordables contribue grandement à l'insécurité économique et physique des femmes et des filles Autochtones, ainsi que des personnes 2SLGBTQQIA au Canada. Ces groupes sont particulièrement touchés par les difficultés supplémentaires entourant les problèmes décrits dans cette recherche, en plus de subir de la discrimination fondée sur la race ou le sexe lorsqu'ils demandent du financement de l'habitation, de vivre de la précarité sur le plan de l'emploi et du logement et d'avoir des antécédents de crédit entachés ou inexistants.
- Les femmes Autochtones se heurtent souvent à des obstacles lorsqu'elles tentent d'obtenir un logement dans les réserves, en raison du parc de logements limité et des longues listes d'attente. Cette situation est aggravée par le manque d'infrastructures et par les conditions de logement épouvantables dans les centres urbains. De nombreuses femmes Autochtones ont été forcées de quitter les réserves et sont victimes de discrimination raciale lorsqu'elles tentent de trouver refuge quelque part. Cette discrimination prend la forme de comportements racistes de la part des propriétaires, d'expulsions sans préavis, de refus de louer et de hausses de loyer déraisonnables. Cette situation est exacerbée par les difficultés auxquelles les femmes Autochtones font face lorsqu'elles tentent d'obtenir un prêt pour acheter une maison. La majorité d'entre elles n'ont pas de dossier de crédit et sont souvent victimes de préjugés de la part des banquiers et des prêteurs.
- Les difficultés à trouver un logement adéquat sont encore plus grandes pour les mères monoparentales et les grands-parents qui s'occupent de leurs petits-enfants. Les femmes Autochtones célibataires sont confrontées à des taux de chômage élevés, à un manque d'accès aux services de garde, à de mauvaises conditions de logement, à du racisme et à du harcèlement sexuel de la part des propriétaires. Les personnes âgées présentent des taux plus élevés de maladie et d'invalidité; sont vulnérables aux actes de violence (donc la sécurité de leur logement est un impératif); et ont de la difficulté à convaincre les propriétaires qu'elles ont la stabilité financière pour être de bons locataires potentiels.
- Comme il y a peu d'emplois offerts, les femmes Autochtones finissent souvent par occuper des emplois moins bien rémunérés et ont donc plus de difficulté à obtenir un logement locatif du marché, en particulier si elles ont un handicap ou une personne à charge, d'autant plus que les logements subventionnés ne suffisent pas à la demande. Par ricochet, il est encore plus difficile d'obtenir le financement requis pour l'achat d'une propriété.

La combinaison de tous ces problèmes pose des défis pour les gouvernements et les organisations Autochtones chargés de fournir des logements sécuritaires, abordables et de taille et de qualité convenables.

La structure du processus de demande et l'information sur l'accès au financement de l'habitation fournie par le gouvernement fédéral présentent également des obstacles. Par exemple, de nombreux dirigeants Autochtones ont demandé à la SCHL de divulguer de façon transparente les fonds affectés au logement des Autochtones afin de planifier adéquatement l'aménagement de logements sur leurs territoires. Ils ont également indiqué qu'ils avaient de la difficulté à déterminer quels programmes de la SCHL convenaient le mieux aux besoins de leurs communautés. Bon nombre de leurs gestionnaires d'habitations ont eu de la difficulté à soumettre des demandes dans le cadre des programmes de la SCHL avant les dates limites en raison de la complexité des formalités administratives et du roulement élevé des gestionnaires d'habitations. Les communautés les plus prospères ont des gestionnaires d'habitations qui ont de l'expérience avec le processus de demande et un taux de réussite plus élevé.

Solutions

A. Les gouvernements Autochtones peuvent tirer parti du droit de tenure à bail pour créer des sources de revenu passif innovatrices. Un droit de tenure à bail fait référence au droit d'un locataire d'utiliser le terrain conformément au bail. Une fois qu'un gouvernement Autochtone a établi un système de codes fonciers sur son territoire en vertu de la Loi sur la gestion des terres des premières nations (LGTPN), les parcelles de terrain peuvent être aménagées par des locataires Autochtones.

- La Première Nation de Westbank fournit aux membres de sa communauté des parcelles de terrain en vertu d'un bail de 99 ou de 125 ans. Les membres de la communauté obtiennent ensuite un prêt hypothécaire ou construisent eux-mêmes leur propriété sur le terrain loué. Ce qui est unique de ce modèle, c'est que les locataires à Westbank sont généralement des non autochtones qui ont décidé de s'y installer et d'y vivre. Ils constituent donc une source de revenu passif dans cette communauté.
- Les prêteurs traditionnels ont dit aux chercheurs qu'il était préférable d'offrir du financement pour le développement immobilier sur des terrains segmentés par des codes fonciers en vertu de la LGTPN.

B. L'élaboration d'un produit de cautionnement pour la construction soutiendrait le développement économique des communautés Autochtones. Les entreprises appartenant à des Autochtones et soutenues par un cautionnement pourraient soumissionner des contrats de construction de logements. L'attribution de contrats de construction à des entreprises Autochtones pour des logements dans les réserves (et hors des réserves) soutiendrait le développement économique des communautés, renforcerait leur capacité de répondre aux besoins en matière de logement et favoriserait l'intervention croissante des gouvernements Autochtones dans le secteur du logement.

- Un produit de cautionnement pourrait aider les entreprises qui n'ont pas d'assurance de cautionnement à soumissionner pour un contrat.
- Il y a moyen de collaborer avec des courtiers ou des compagnies d'assurance ou de les soutenir afin de faciliter le processus de cautionnement pour les entreprises Autochtones.

C. L'éducation en matière de crédit et l'inclusion financière peuvent aider les gouvernements et les personnes Autochtones à accéder à des produits de crédit auprès des prêteurs traditionnels. Une solution efficace consisterait à convaincre les agences d'évaluation du crédit de reconnaître le revenu non imposable et les paiements à la bande effectués à temps comme des données acceptables pour redresser le dossier de crédit d'un Autochtone. De même, les agences d'évaluation du crédit pourraient collaborer avec la SCHL afin de reconnaître également les remboursements de prêts à temps et la gestion financière responsable des prêts liés au logement dans le cadre des divers programmes de subventions de la SCHL pour le logement des Autochtones.

- Si les agences d'évaluation du crédit acceptaient les faibles taux de défaut pour les paiements relatifs au logement comme des données pertinentes aux fins du dossier de crédit, plusieurs Autochtones auraient une bonne note de crédit. Cela ferait un contrepoids aux Autochtones dont le crédit est entaché et accroîtrait la confiance des prêteurs. L'expansion du crédit personnel et commercial est essentielle pour les membres et les gouvernements des communautés Autochtones.
- De nombreuses institutions financières, y compris les agences d'évaluation du crédit au Canada, ont créé des solutions en ligne pour favoriser la littératie financière.
- La recherche suggère la création de partenariats entre la SCHL et les institutions financières Autochtones afin d'élargir et de soutenir les programmes actuels de littératie financière pour les peuples et les gouvernements Autochtones.
- La recherche suggère la création de partenariats entre la SCHL et les gouvernements Autochtones afin de former des gestionnaires d'habitations sur la saine gestion financière et la constitution d'un bon portefeuille de crédit aux yeux des agences d'évaluation du crédit.

D. Il faut offrir davantage de formation et redoubler d'efforts pour assurer la réconciliation économique afin de soutenir les Autochtones qui sont doublement touchés par des défis intersectionnels.

- Il est essentiel d'offrir de la formation aux bailleurs de fonds et aux prêteurs pour les aider à comprendre les besoins financiers particuliers des femmes Autochtones et pour leur enseigner des façons de soutenir ces femmes dans leurs efforts pour accéder à un refuge sécuritaire.
- L'Association des femmes Autochtones du Canada recommande d'élargir l'accès aux produits hypothécaires adaptés aux besoins et aux situations des femmes Autochtones afin de favoriser leur accession à la propriété.

Info-éclair

- Dans les réserves des plus de 600 Premières Nations au pays, moins de 50 succursales des quatre principales banques canadiennes (RBC, BMO, CIBC et la Banque Scotia) sont ouvertes.
- Selon une recherche sur le début et la fin des situations de besoins impérieux en matière de logement publiée par la SCHL en 2021, 18,7 % des ménages Autochtones éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement au cours de l'année 0 de l'analyse, comparativement à 9,6 % des ménages non autochtones. Cinq ans plus tard, environ 45 % de ces ménages Autochtones continuaient d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement, contre seulement 37 % des ménages non autochtones (SCHL[2], 2021).

Enjeux pour le secteur de l'habitation et le secteur financier

- Les produits et services financiers destinés aux Autochtones constituent un énorme marché inexploité au Canada. Compte tenu de la croissance démographique et de l'accroissement de la richesse, il est urgent d'établir des relations dans ce segment. À l'heure actuelle, le taux de pénétration des solutions et services bancaires est très faible dans les réserves et autres territoires Autochtones.
- Il faudra aborder la réconciliation économique prudemment, en tenant compte des préjudices du passé. Au moment d'établir des relations dans ce segment du marché, il faudra mettre en place une formation sur la réconciliation pour le secteur privé et prendre en considération les obstacles systémiques qui empêchent les Autochtones d'avoir accès à des outils de financement.
- Les organisations de services financiers appartenant à des Autochtones, les sociétés de financement Autochtones et les autres institutions financières détenues et exploitées par des Autochtones pourraient être soutenues par des collaborations créatives pour conserver leur participation majoritaire.
- Les institutions financières Autochtones et les sociétés de financement Autochtones pourraient élaborer des outils d'assurance et des services de souscription qui reflètent les valeurs Autochtones, puis les faire reconnaître par les organismes municipaux, provinciaux, territoriaux et fédéraux. Cette nouvelle façon de faire a le potentiel de soutenir le développement économique des Autochtones.

[2] https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-needs/research-insight-transitions-into-out-core-housing-need

Glossaire des termes clés

2SLGBTQIA

Acronyme pour bispirituel, lesbienne, gai, bisexuel, transgenre, queer, en questionnement, intersexué et asexuel/aromantique/agenre.

Bispirituel (2S)

Ce terme est propre à la communauté Autochtone d'Amérique du Nord et fait référence aux Autochtones allosexuels qui incarnent à la fois un esprit masculin et un esprit féminin. Ce terme n'est pas spécifique à l'identité de genre et peut aussi faire référence à l'orientation sexuelle.

Loi sur la gestion des terres des premières nations (L.C. 1999, ch. 24[3])

La *Loi sur la gestion des terres des premières nations* (LGTPN) permet aux Premières Nations d'adopter et d'administrer leurs propres codes fonciers. Jusqu'à ce qu'elles adoptent un code foncier en vertu de la LGTPN, les Premières Nations doivent régir leurs terres de réserve conformément à la *Loi sur les Indiens*. Lorsque les Premières Nations choisissent d'adopter un code foncier en vertu de la LGTPN, environ le tiers des articles de la *Loi sur les Indiens* cessent de s'appliquer. Les codes fonciers comprennent des règles et des procédures sur l'utilisation et l'occupation des terres selon les coutumes des Premières Nations, le transfert de droits et de terres de réserve au moyen de documents de succession, la gestion des revenus générés par les terres de réserve, un processus de consultation communautaire pour régler la question de la division des terres en cas de dissolution du mariage, la résolution des différends et l'échange de terres (voir JFK Law Corporation[4] [en anglais seulement]).

Loi sur les Indiens [L.R. (1985), ch. I-5, art. 89 (1)[5]]

Cet article de la *Loi sur les Indiens* fait référence aux restrictions imposées aux terres Autochtones en matière de saisie, de réquisition ou d'opposition en faveur ou à la demande d'une personne autre qu'un Autochtone ou une bande.

Droit de tenure à bail

Un droit de tenure à bail fait référence au droit d'un locataire d'utiliser le terrain conformément au bail.

Garanties d'emprunt ministérielles

SAC accorde des garanties d'emprunt ministérielles aux prêteurs pour assurer les prêts à l'habitation dans les réserves et réduire au minimum le risque de défaut de paiement de la Première Nation.

Programme de logement sans but lucratif dans les réserves (article 95)

Le Programme de logement sans but lucratif dans les réserves, administré par la SCHL, prévoit une aide financière pour les communautés des Premières Nations afin qu'elles puissent construire des logements locatifs abordables dans les réserves. Les subventions et les prêts servent à construire, acheter, remettre en état et gérer des logements sans but lucratif. Le programme est offert aux Premières Nations autonomes qui vivent sur un territoire visé par un traité moderne et qui participent au Programme d'aide au revenu par l'entremise de Relations Couronne-Autochtones et Affaires du Nord Canada ou de SAC.

Traité (moderne) d'autonomie gouvernementale

L'ère des traités modernes a commencé en 1973 après la décision de la Cour suprême du Canada (Calder et al. c. Procureur général de la Colombie-Britannique), qui a reconnu les droits ancestraux pour la première fois. Cette décision a mené à l'élaboration de la Politique sur les revendications territoriales globales et au premier traité moderne : la Convention de la Baie-James et du Nord québécois de 1975. Depuis 1975, le Canada a signé 25 autres traités (appelés traités modernes ou ententes sur les revendications territoriales globales) avec des groupes autochtones au Canada. Bon nombre de ces traités comprennent l'autonomie gouvernementale. (Relations Couronne-Autochtones et Affaires du Nord Canada[6])

[3] https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/F-11.8/
[4] https://jfklaw.ca/what-is-the-first-nations-land-management-act/ (Anglais seulement)
[5] https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/i-5/page-13.html#h-332823
[6] https://www.rcaanc-cirnac.gc.ca/fra/1100100028574/1529354437231#chp4

Cautionnement

Le cautionnement est une entente convenue entre trois parties, tandis que le contrat d'assurance classique est une entente entre deux parties seulement. Les trois parties du cautionnement sont le débiteur principal, la caution et le bénéficiaire. Dans ce type d'entente, l'entreprise (dans notre cas, l'entreprise de construction appartenant à des Autochtones) est le débiteur principal, le bénéficiaire est le client (la partie qui souhaite payer pour la construction de logements) et la caution est une entreprise tierce qui fournit l'assurance (toute compagnie d'assurance disposée à fournir l'assurance de cautionnement).

Pour en savoir plus

Lectures connexes

Autres types de sûretés, 2021
https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/indigenous/alternative-types-of-security

Début et fin des situations de besoins impérieux en matière de logement, 2021
https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-needs/research-insight-transitions-into-out-core-housing-need

Assurance prêt hypothécaire : Assurance des prêts visant des logements situés sur des terres à bail de SCHL dans les réserves, 2020
https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications_2/69614_w_acc.pdf

Création de logements abordables socialement inclusifs, 2020
https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications_3/69694_w_acc.pdf

Le Rôle du logement dans la réussite des étudiants autochtones des établissements d'enseignement post-secondaire à Vancouver, 2008
https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/rhse-penrse/65936.pdf

Housing discrimination in Canada: the state of knowledge, 2002 (Anglais seulement)
https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_5/housing_discrimination_in_canada.pdf

Analyses documentaires sur les besoins en matière de logement : Personnes et groupes racialisés, 2019
https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-needs/understanding-housing-needs-racialized-individuals-communities

Gestionnaire du projet

Elisabeth Feltaous

Consultant en recherche

IndigenousTech.ai Corporation

Murray Rowe Jr., Directeur général

IndigenousTech.ai

Nuzio Ruffolo, Directeur de la technologie

IndigenousTech.ai

Brandon Guilmette, Directeur des opérations

IndigenousTech.ai

Cameron Rowe, Analyste

IndigenousTech.ai

Elisabeth Feltaous, Spécialiste principal

Division de la recherche, SCHL

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à **schl.ca** ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook, Instagram et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2021 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

69785 20210618-001A