



Logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique : Points de vue des fournisseurs de logements pour les Autochtones¹

L'amélioration du logement des Autochtones est une priorité de la Stratégie nationale sur le logement, car il y a un taux plus élevé de ménages Autochtones qui éprouvent des besoins impérieux en matière de logement par rapport aux ménages non Autochtones. Quarante-sept pour cent des ménages Autochtones au Canada vivent en région urbaine, rurale ou nordique, à l'extérieur de leurs territoires traditionnels. Les ménages Autochtones qui vivent dans ces régions ont une histoire, des origines culturelles et des besoins diversifiés. Pour améliorer le logement des Autochtones, il faut mieux comprendre les besoins de ces ménages et les défis que doivent relever les fournisseurs de logements pour les Autochtones dans ces régions dans leurs efforts pour offrir des logements sûrs, de qualité convenable et adaptés à la culture.

Aperçu du projet

Grâce au financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et de Services aux Autochtones Canada (SAC), le Caucus autochtone de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) a entrepris un projet de recherche sur les sujets suivants :

1. La nature, la portée et les conditions de l'offre de logements pour les Autochtones des régions urbaines, rurales et nordiques.
2. Les défis auxquels sont confrontés les fournisseurs de logements pour les Autochtones dans ces régions.

3. Des modèles prometteurs et des orientations futures pour le logement des Autochtones dans ces régions.

L'approche de recherche comprenait un sondage bilingue rempli (ou partiellement rempli) par 114 fournisseurs de logements pour les Autochtones des régions urbaines, rurales et nordiques, et des entrevues avec 26 fournisseurs de logements pour les Autochtones partout au pays. La majorité des répondants provenaient de l'Ontario, de la Colombie-Britannique, de la Saskatchewan et du Manitoba.

¹ Ce rapport n'est disponible qu'en anglais (URBAN, RURAL, & NORTHERN INDIGENOUS HOUSING: The Next Step).

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



schl.ca/bulletinrecherche

Recherche de la SCHL sur le logement des Autochtones

Le gouvernement du Canada s'est engagé à la réconciliation et au renouvellement de la relation avec les peuples autochtones pour qu'elle soit fondée sur la reconnaissance des droits, le respect, la collaboration et le partenariat.

Travaillant en collaboration avec les partenaires gouvernementaux et autochtones, la SCHL s'engage à faire progresser la recherche afin d'appuyer les objectifs de la Stratégie nationale sur le logement et de contribuer à l'amélioration des résultats en matière de logement des Autochtones au Canada.

La SCHL soutient la recherche sur les priorités établies par les organisations et les communautés autochtones.

Dans la mesure du possible, cette recherche est dirigée par des organisations autochtones, supervisée par un comité directeur autochtone, ou menée par un conseiller autochtone, tout en respectant les modes de connaissance et les priorités des Autochtones qui découlent d'un processus de recherche autochtone.

La SCHL adhère aux principes qui régissent la recherche et les données relatives aux Autochtones au Canada, que les gouvernements des Premières Nations, des Métis et des Inuits appellent les principes de propriété, de contrôle, d'accès et de possession (PCAP®) des Premières Nations.

Principales constatations

Les réponses au sondage ont fourni de l'information sur la nature, la portée et les conditions de l'offre de logements pour les Autochtones des régions urbaines, rurales et nordiques.

Structure organisationnelle et gouvernance

La plupart des répondants ont indiqué qu'ils sont des organismes sans but lucratif régis par un conseil d'administration dont l'ensemble ou une partie des membres sont des personnes autochtones.

Parc de logements

La plupart des répondants géraient leurs propres propriétés, mais certains d'entre eux réalisaient des revenus en gérant des propriétés détenues par autrui. Le nombre de logements détenus par l'ensemble des répondants fournisseurs de logements s'établit à environ 20 400. La moyenne est de 80 logements détenus par fournisseur, mais ce nombre varie grandement d'un fournisseur à l'autre. Les logements gérés étaient principalement des logements de trois chambres, de deux chambres et d'une chambre. Moins de 5 % des logements étaient considérés comme accessibles en fauteuil roulant ([tableau 1](#)).

Entretien et réparations

Certains organismes n'ont pas été en mesure de répondre aux questions sur l'entretien, car cette information n'était pas accessible sur demande (p. ex., par l'entremise d'un système de gestion des actifs). Parmi ceux qui pouvaient fournir des renseignements, la plupart des logements nécessitaient un entretien général ou certaines réparations ([tableau 2](#)). De nombreux répondants détenaient des logements plus anciens. Ils nécessitaient plus d'entretien pour prévenir ou régler des dommages causés par l'eau et des problèmes liés aux systèmes de chauffage.

Locataires

La plupart des fournisseurs de logement ont indiqué qu'ils ne faisaient affaire qu'avec des clients autochtones et qu'une grande majorité de leurs locataires étaient des familles, y compris de nombreux ménages monoparentaux dirigés par une femme ([figure 1](#)). Le revenu moyen des ménages locataires parmi les fournisseurs répondants était de 22 914 \$.

Ces répondants ont indiqué que les locataires étaient confrontés à un certain nombre de difficultés importantes, notamment des difficultés à trouver ou à conserver un emploi et à répondre à leurs besoins de base. Les options de logement étaient aussi limitées. La moitié des répondants ont indiqué qu'ils offraient du soutien ou des services aux locataires au-delà du logement (p. ex., conseils) ou qu'ils établissaient des liens entre les locataires et d'autres organismes de soutien.

Finances et affaires

La majorité des fournisseurs répondants ont conclu des accords d'exploitation avec le gouvernement fédéral ou un gouvernement provincial, ou avec une municipalité. Environ la moitié des répondants ont indiqué qu'ils avaient un plan de gestion des actifs, et bon nombre de ceux qui n'avaient pas de plan avaient l'intention d'en élaborer un au cours des cinq prochaines années. La majorité des répondants ont indiqué qu'ils avaient un fonds de réserve pour les urgences.

Environ la moitié des répondants utilisaient l'approche du loyer proportionné au revenu pour fixer les loyers, tandis que d'autres utilisaient un prix fixe indexé annuellement ou un loyer à la valeur marchande.

Mécanismes de soutien des bailleurs de fonds

Les fournisseurs répondants ont indiqué qu'ils interagissaient le plus souvent avec les bailleurs de fonds au moyen de communications, de rapports ou d'audits réguliers. Environ la moitié d'entre eux ont reçu du financement pour la formation du personnel, souvent de la part des gouvernements fédéral ou provinciaux.

Besoins futurs

Les répondants se sont dits préoccupés par l'insuffisance des stocks et la possibilité que les accords d'exploitation arrivent à échéance. Les recommandations sur la façon dont les gouvernements pourraient mieux soutenir la prestation des services comprenaient des mesures comme l'augmentation des lignes budgétaires pour les salaires, l'offre de capital suffisant pour accroître les stocks, l'accroissement de la flexibilité du financement et le renforcement de la capacité de prestation des services au sein des communautés autochtones.

Principaux défis auxquels sont confrontés les fournisseurs de logements pour les Autochtones

Les résultats des entrevues qualitatives menées auprès des fournisseurs de logements pour les Autochtones ont fait ressortir certains des principaux défis auxquels ils sont confrontés dans leur réponse aux besoins des ménages autochtones.

Politiques gouvernementales et processus de demande

Les répondants ont indiqué que les variations des exigences relatives au processus de demande et à l'exécution des programmes de financement municipaux, provinciaux, territoriaux et fédéraux étaient une source de confusion. Bon nombre d'entre eux ont indiqué que, même s'ils ont des besoins continus en matière de financement, leur accord d'exploitation a pris fin ou prendra fin au cours des 10 prochaines années. Selon eux, certaines conditions de ces ententes sont contraires aux pratiques exemplaires et visent à encourager les stratégies à court terme plutôt que la planification proactive à long terme.

Établissement de partenariats organisationnels

Les répondants considèrent que les environnements de financement concurrentiels constituent un obstacle aux partenariats organisationnels. Aucun d'entre eux n'avait conclu d'entente ou de partenariat avec des organisations autochtones nationales ou régionales fondées sur les distinctions. Toutefois, quelques répondants ont indiqué qu'ils communiquaient régulièrement avec les Premières Nations de leur région.

Limites du financement

En raison des préoccupations relatives aux ressources et de la perte de subventions, certains répondants ont indiqué la nécessité de réduire les services de soutien ou d'augmenter les loyers jusqu'à la limite supérieure de ce qui est considéré comme abordable. Ces mesures aggravent la précarité du logement et peuvent accroître le risque d'itinérance pour les ménages à faible revenu.

Les répondants ont indiqué que les limites du financement réduisent leur capacité de s'engager dans un processus de planification stratégique. Ces lacunes font aussi en sorte qu'il est difficile d'offrir une rémunération suffisante et de réduire au minimum le roulement de personnel. La collecte et l'analyse des données organisationnelles représentent un défi. Les programmes de gestion des données à la disposition des fournisseurs sont coûteux et nécessitent souvent des modifications pour répondre à leurs besoins.

Infrastructure et entretien

Certains répondants ont indiqué que des fournisseurs conservent des immeubles plus anciens nécessitant beaucoup d'entretien parce que leurs accords d'exploitation ne sont pas transférables. Ce ne sont pas toutes les provinces qui financent les réparations et l'entretien de ces immeubles. Des fournisseurs, sans fonds de réserve, ont subi une perte de revenu en raison de logements nécessitant des réparations majeures demeurés vacants. Les fournisseurs qui n'ont pas de ressources pour la gestion ou la planification des actifs réagissent continuellement aux problèmes d'infrastructure plutôt que de planifier pour les prévenir.

Avantages de l'offre de logements autochtones

Les répondants ont également souligné de nombreux résultats et avantages positifs liés au logement pour les Autochtones des régions urbaines, rurales et nordiques dirigé par les Autochtones.

Avantages économiques et sociaux

L'offre de logements pour les Autochtones repose sur la nécessité d'offrir des services aux ménages à faible revenu qui seraient autrement dans des conditions de vie inadéquates ou en situation d'itinérance. La plupart des répondants qui offraient des logements à loyer proportionné au revenu offraient également des services de soutien qui contribuent à la stabilité des ménages. Bon nombre d'entre eux ont indiqué que leurs organisations embauchent des locataires lorsqu'il est possible de le faire et qu'ils encouragent les locataires à s'impliquer dans leur collectivité.

Répondre aux besoins des ménages autochtones

La démographie de la population autochtone évolue, et les répondants ont indiqué que les fournisseurs s'adaptent pour soutenir la population vieillissante et loger le nombre croissant de jeunes familles qui ont besoin d'un logement abordable. Les répondants ont indiqué que les fournisseurs offrent souvent du soutien aux locataires, comme des programmes éducatifs et de la formation en dynamique de vie, qu'ils considèrent comme essentiels à la réussite en matière de logement.

« En finançant les fournisseurs de logements sociaux, on fournit non seulement des logements aux ménages, mais aussi des services, pour aider les gens à se relever. Ainsi, l'offre de logements adéquats s'accroît et les gens retrouvent leur dignité. »¹

– Fournisseur de logements pour les Autochtones

¹ Les fournisseurs de logements pour les Autochtones ne sont pas identifiés dans les citations, conformément aux dispositions du rapport de recherche.

Partenariats mutuellement avantageux

Certains répondants ont déclaré avoir établi des partenariats positifs avec leurs municipalités et les organismes ou services locaux (p. ex., services à l'enfance et à la famille, services de police, maisons d'hébergement d'urgence) et avoir travaillé à améliorer l'accès de leurs locataires à ces services. Dans certains cas, les municipalités ont travaillé avec les fournisseurs pour trouver des propriétés à aménager et leurs ont vendu ces terrains à un prix avantageux.

« En interagissant avec les membres de la collectivité, nous avons l'occasion de présenter les ensembles et les bâtiments communautaires que les Autochtones réalisent dans leurs villes. Ainsi, on change la façon dont les gens perçoivent la communauté autochtone. Pour ces gens, nous passons de personnes sans-abri à des personnes crédibles, travaillantes et engagées dans leur collectivité, qui construisent des ensembles à 15 millions de dollars. »

– Fournisseur de logements pour les Autochtones

Modèles prometteurs

Les répondants ont relevé certaines approches prometteuses mises en œuvre par les fournisseurs pour répondre aux besoins des ménages autochtones dans les régions urbaines, rurales et nordiques. En voici quelques-unes :

- Aider les personnes considérées comme étant « les plus difficiles à loger » à faire la transition de l'itinérance au logement.

- Élaborer des modèles d'affaires stables sur le plan financier qui combinent le logement social et des logements à loyer faible, abordable et du marché.
- Créer des entreprises sociales pour générer des revenus et subventionner des programmes (p. ex., traiteur, location de bureaux, vente de produits d'artisans).
- Faire progresser les programmes d'accèsion à la propriété ou les programmes de prêts hypothécaires qui aident les locataires à quitter le système de logement communautaire et à se constituer un avoir propre.

Envisager un centre national du logement « dirigé par les Autochtones, pour les Autochtones »

Les fournisseurs de logements autochtones ont demandé une approche inclusive dirigée par les Autochtones pour financer et soutenir le logement des Autochtones dans les régions urbaines, rurales et nordiques. Les répondants ont indiqué qu'un centre national du logement pourrait entreprendre les activités suivantes :

- Défense des intérêts
- Promotion de l'élaboration et du partage de pratiques fondées sur les données probantes
- Offre d'occasions de formation et de développement du potentiel pour les fournisseurs de logements autochtones
- Offrir de l'information sur les programmes de financement existants
- Soutien à la planification stratégique pour les fournisseurs de logements pour les Autochtones

Ce que cela signifie pour le secteur de l'habitation

Les résultats de cette recherche ont plusieurs conséquences pour le secteur de l'habitation et viennent renforcer les thèmes clés (indiqués en caractère gras) qui sont ressortis dans l'ensemble des recherches financées par la SCHL sur le logement des Autochtones.

- **Le jumelage de logements et de services de soutien globaux et adaptés à la culture** peut aider à la stabilité des ménages aux prises avec des difficultés associées aux traumatismes intergénérationnels et à la marginalisation.
- **L'élimination des obstacles à l'accès aux programmes de financement du logement** profiterait aux fournisseurs de logements pour les Autochtones. L'harmonisation et la coordination accrues des exigences et des politiques des programmes de logement à l'échelle fédérale, provinciale et municipale peuvent aider à réduire le fardeau administratif des fournisseurs, ainsi que le fardeau financier connexe. L'assouplissement de ces programmes de financement peut renforcer les capacités d'adaptation et d'innovation des fournisseurs. Ils pourront se dessaisir des propriétés lourdes d'entretien et économiser pour répondre aux besoins futurs.
- Il est nécessaire d'appuyer la **progression en matière de données sur le logement des Autochtones** pour répondre aux besoins des ménages autochtones. Des processus uniformes de gestion des actifs peuvent aider les fournisseurs et les organisations autochtones à mieux évaluer la disponibilité des logements et les lacunes en matière de logement dans différentes régions pour les Autochtones des régions urbaines, rurales et nordiques.
- La progression de **l'élaboration conjointe et du leadership autochtone dans les programmes de financement du logement des Autochtones** constitue une étape clé pour mettre fin à la privation historique des droits des peuples autochtones au Canada.



Rapports complets

Brant, D. et Irwin-Gibson, C. (2019). *Urban, Rural, & Northern Indigenous Housing: The Next Step* (en anglais seulement) (Logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique – prochaine étape [traduction libre]). Ottawa : Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine.

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_organizations/20190802urnindigenoushousingfinalreportaug262019.pdf

Recherche menée par

Caucus autochtone de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

Gestionnaires de projet

Josée Dion
Spécialiste principale, SCHL (gestionnaire de projet)

Kathleen Worton
Spécialiste principale, SCHL (personne-ressource clé)

Pour en savoir plus

Financement alternatif pour le logement des Autochtones, 2021

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/recherche_en_action/69785_w_acc-20210618-001a.pdf

Conditions de logement des ménages autochtones hors réserve, 2019

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/analyse_socio_economique/socio-economic-analysis-housing-conditions-off-reserve-aboriginal-households-69483-fr.pdf

Profile of Aboriginal households in Canada based on the 2001 Aboriginal Peoples Survey: final report, 2012 (Anglais seulement)

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_5/ca1mh12p61_w.pdf

La démographie autochtone – Projections de la population, des ménages et des familles, 2001-2026. 2007

<http://www.ccpnimt-fnilmac.com/dl/25.pdf>

Conditions de logement des ménages autochtones dirigés par une femme. numéro 14. série sur le logement selon les données du Recensement de 2011 et de l'Enquête nationale auprès des ménages, 2017

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/recherche_en_action/69119_29_06_2017.pdf

Conditions de logement des ménages métis: série sur les conditions de logement selon les données de l'Enquête nationale auprès des ménages et du Recensement de 2011, numéro 12, 2017

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/recherche_en_action/69033.pdf

Analyse documentaire sur les besoins en matière de logement [ressource électronique] : personnes et communautés racialisées, 2019

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/recherche_en_action/understanding-housing-needs-racialized-individuals-communities-69754-fr.pdf

Annexe – Tableaux et chiffres

Tableau 1 : Types de logements gérés (n = 67)

	Studios	1 ch.	2 ch.	3 ch.	3 ch. et plus	Logements accessibles en fauteuil roulant
Nombre de logements	808	3 522	4 129	6 848	1 416	747
%	4,83	21,06	24,69	40,95	8,47	4,94

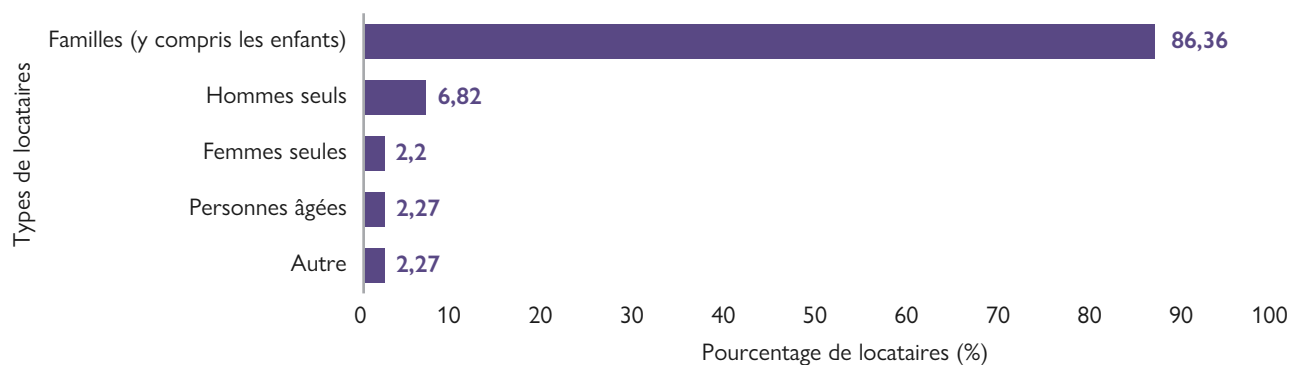
Source : Brant et Irwin-Gibson 2019 : 21

Tableau 2 : État des logements (n = 37)

	Inutilisable	Réparations majeures nécessaires	Quelques réparations nécessaires	Entretien général nécessaire	Excellent – Aucune réparation nécessaire
Nombre de logements	112	1 232	2 601	4 672	2 314
%	1,02	11,27	23,79	42,74	21,17

Source : Brant et Irwin-Gibson 2019 : 22

Figure 1 : Profil démographique des locataires (n = 66)



Source : Brant et Irwin-Gibson 2019 : 24

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**.

© 2022 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.

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Profil démographique des locataires (n = 66)

Types de locataires	Pourcentage de locataires (%)
Autre	2,27
Personnes âgées	2,27
Femmes seules	2,2
Hommes seuls	6,82
Familles (y compris les enfants)	86,36

Source : Brant et Irwin-Gibson 2019 : 24