

Comité régional tripartite sur le logement



Rapport de l'atelier sur les fins de convention (article 95) dans les communautés des Premières Nations au Québec

Octobre 2015

Comité régional tripartite sur le logement
APNQL – AADNC – SCHL

Rapport de l'atelier sur les fins de convention (article 95)
dans les communautés des Premières Nations au Québec

Octobre 2015

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ

INTRODUCTION	1
1. LOGEMENTS EN FIN DE CONVENTION, 2010-2020	2
1.1. Premières Nations devant composer avec la fin des conventions SCHL	3
1.2. État des maisons en fin de convention.....	4
1.3. La politique actuelle des Premières Nations à l'égard des maisons en fin de convention	4
1.4. Capacité des occupants à prendre en charge la maison suite à un transfert de propriété	5
2. PERCEPTION, PAR LES PREMIÈRES NATIONS, DES ENJEUX LIÉS AU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ	5
2.1. Les avantages de la conversion d'une maison article 95 en propriété privée.....	6
2.2. Les obstacles que la Première Nation rencontrera lors de la conversion d'une maison article 95 en propriété privée	6
2.3. L'opportunité d'un incitatif financier pour supporter la rénovation de la maison.....	7
2.4. Les conditions essentielles à la réussite de l'implantation d'un programme de conversion des maisons article 95 en propriété privée.....	8
2.5. Commentaires sur la conversion des maisons article 95 en propriété privée.....	9
3. JUSTIFICATION D'UN INVESTISSEMENT ADDITIONNEL.....	9

ANNEXE

Questionnaire utilisé lors de l'atelier sur les fins de convention tenu lors de la rencontre régionale sur le logement organisée par l'APNQL en février 2015

RÉSUMÉ

Plus de 3 000 logements ont été ou seront libérés de tout lien légal avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) entre 2010 et 2020. Durant cette décennie, lorsqu'une unité se libère, le conseil de bande peut alors gérer cette unité selon ses besoins et sa planification. Il peut maintenir le statut de logement locatif ou en profiter pour transférer la propriété à l'occupant. Il s'agit d'un enjeu de première importance pour les Premières Nations.

Le Comité régional tripartite sur le logement (CRTL) a profité de la rencontre régionale sur le logement des Premières Nations pour tenir un atelier sur les fins de convention de l'article 95 et le transfert de propriété. Cet enjeu est identifié au Plan d'action du CRTL.

Faits saillants

- La majorité des Premières Nations ont, dans leur parc de logements, des maisons qui ont été construites sous le programme de l'article 95.
- Des conventions avec la SCHL sont terminées, ou viendront à échéance au cours des 5 prochaines années, dans la plupart des communautés.
- Près des trois quarts des maisons dont la convention avec la SCHL est terminée, ou viendra à échéance au cours des 5 prochaines années, requièrent des travaux de rénovation.
- La propriété des maisons dont la convention avec la SCHL est terminée est transférée à l'occupant dans un peu plus de la moitié des cas.
- Il y aurait présentement au moins 1 000 occupants qui seraient aptes à prendre en charge leur maison suite à un transfert de propriété.
- Les représentants des Premières Nations voient, dans le transfert de propriété des maisons en fin de convention, des avantages, tant pour l'administration locale (conseil de bande) que pour les individus.
- Le mauvais état de la maison et le manque de capacité de l'occupant à assumer des responsabilités de propriétaire sont les principaux obstacles qu'une Première Nation rencontrera lors de la conversion d'une maison du programme de l'article 95 en propriété privée.
- La grande majorité des représentants des Premières Nations qui ont participé à l'atelier est d'avis que la conversion d'une maison article 95 en propriété privée doit absolument s'accompagner d'un incitatif financier pour supporter la rénovation de la maison.
- La responsabilisation des individus et la clarté des rôles et responsabilités sont des conditions qui semblent incontournables pour réussir l'implantation d'un programme de conversion des maisons article 95 en propriété privée.
- Plusieurs motifs justifient une injection de fonds additionnels dans la conversion en propriété privée des maisons du programme de l'article 95 qui sont en fin de convention :
 - l'ampleur des besoins en logement auxquels font face les Premières Nations;
 - le grand nombre d'unités de logement de l'article 95 en fin de convention;
 - l'opportunité que cela représente pour alléger la pression sur les administrations locales et accroître la responsabilité des occupants;
 - l'état actuel de ces maisons et l'intérêt, pour les conseils des Premières Nations, de rendre attrayant le transfert et de céder un actif en bon état;
 - le fait qu'un incitatif financier peut fortement contribuer au succès d'une initiative tel le transfert de propriété des logements, comme en témoignent les résultats positifs obtenus lors de la mise en œuvre du programme de transfert de propriété dans le cadre du PAEC.
- Des Premières Nations ont implanté, avec succès, un programme de transfert de propriété des maisons article 95 qui sont en fin de convention.

INTRODUCTION

Le grand nombre d'ententes entre la SCHL et les Premières Nations qui ont pris fin ou prendront fin entre 2010 et 2020 représente un enjeu de première importance. L'expiration de ces ententes (ou conventions) signifie que le sort de plus de 3 000 unités de logement est en jeu. Les conseils de bande peuvent gérer ces unités selon leurs besoins et leur planification. Ils peuvent maintenir le statut de logement locatif. Ils peuvent aussi en profiter pour transférer la propriété à l'occupant au moyen d'une vente ou d'une cession.

Le transfert de propriété est une option qui retient particulièrement l'attention du CRTL composé de représentants de l'Assemblée des Premières Nations Québec-Labrador (APNQL), d'Affaires autochtones et Développement du Nord Canada (AADNC) et de la SCHL. Cet enjeu est identifié au Plan d'action du CRTL : *Identifier des actions à entreprendre pour composer avec l'enjeu important des fins de convention de l'article 95*. Le Comité est d'avis que la conversion en propriété individuelle peut s'avérer une opportunité de responsabiliser les occupants, tout en réduisant le fardeau supporté par le Conseil, dans la mesure où les conditions sont en place pour permettre un transfert réussi.

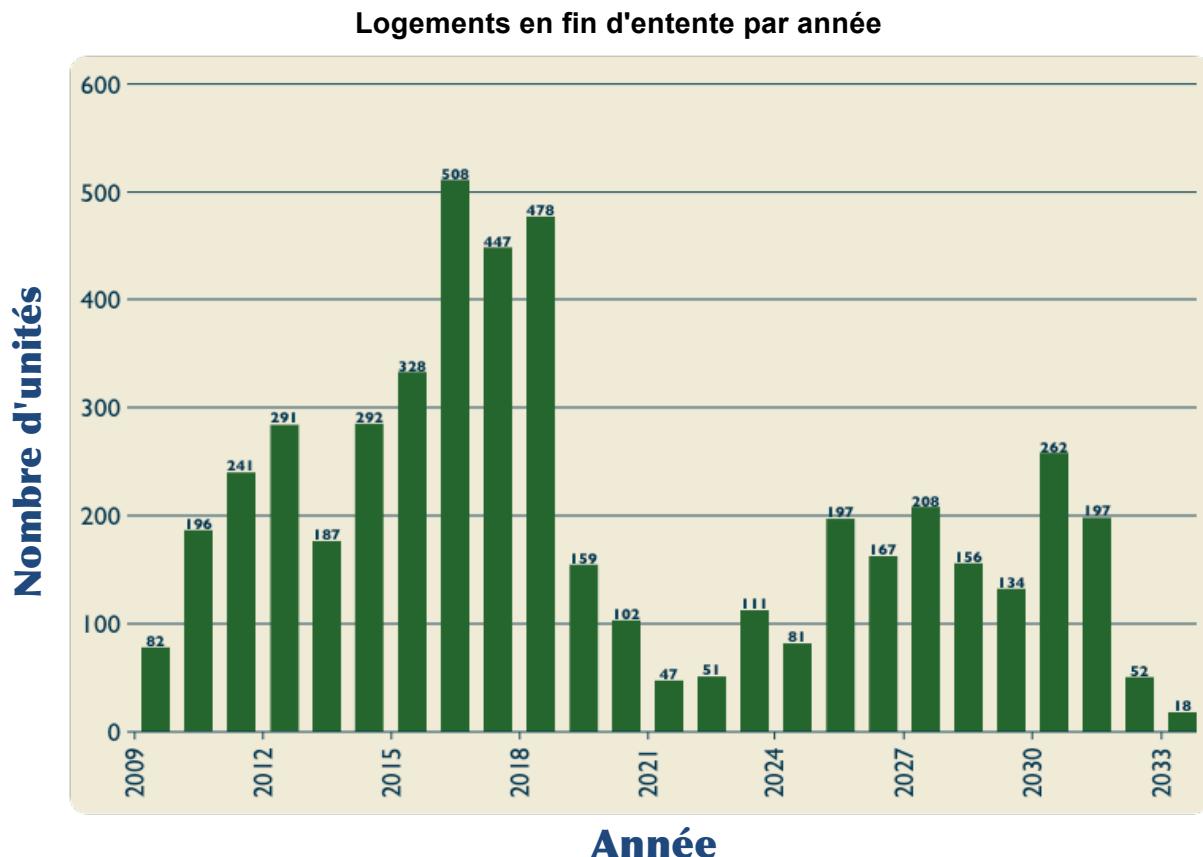
Le CRTL a profité de la rencontre régionale sur le logement des Premières Nations pour tenir un atelier sur les fins de convention de l'article 95 et le transfert de propriété. Organisée par l'APNQL, la rencontre a eu lieu les 24 et 25 février 2015. Environ 65 représentants des Premières Nations ont participé à la rencontre. Le sujet fut introduit par la SCHL qui a présenté un survol des enjeux et certaines pistes de réflexion à considérer. Par la suite, 2 Premières Nations qui ont implanté un programme de transfert de propriété des maisons de l'article 95 en fin de convention ont partagé leur expérience, notamment les succès et les défis qu'elles ont rencontrés dans l'application de leur programme. L'atelier fut ensuite tenu en 2 étapes, les participants étant d'abord amenés à répondre à une série de questions individuelles puis à échanger, en petits groupes, sur une autre série de questions. Les objectifs poursuivis par le CRTL étaient :

- d'informer et outiller les communautés;
- de recueillir des informations pertinentes en vue de documenter une proposition de projet pour amener le gouvernement fédéral à investir des fonds additionnels dans la rénovation et la conversion de logements de l'article 95 en logements de propriété privée.

La première section de ce rapport contient des données quantitatives sur les logements en fin de convention. La perception, par les Premières Nations, des enjeux liés au transfert de propriété des maisons en fin de convention est abordée dans la deuxième section. La troisième section présente les arguments en faveur de l'injection de fonds spécifiquement dédiés à la conversion en propriété privée des maisons du programme de l'article 95 qui sont en fin de convention.

1. LOGEMENTS EN FIN DE CONVENTION, 2010-2020

Plusieurs conventions en vertu de l'article 95 prendront fin au cours des 5 prochaines années dans les communautés des Premières Nations au Québec. Ainsi, 1 920 unités de logement seront libérées de tout lien légal avec la SCHL. Elles s'ajoutent aux 1 207 unités qui sont déjà venues à terme au cours des 5 dernières années. La figure ci-après montre que les années 2010 à 2020 sont marquées par l'expiration d'un grand nombre de conventions en vertu de l'article 95. Cela concerne directement 3 127 unités de logement.



Source : Section 95 : fin des ententes; une nouvelle voie. Présentation de la SCHL à la rencontre régionale sur le logement de l'APNQL, février 2015.

La participation des représentants des Premières Nations à l'atelier sur les fins de convention tenu lors de la rencontre régionale sur le logement organisée par l'APNQL en février 2015 a permis de recueillir des renseignements pertinents à ce sujet. Les participants furent invités à compléter un questionnaire individuel. Environ 65 représentants des Premières Nations ont participé à la rencontre régionale. Ceux-ci ont complété 35 questionnaires qui nous renseignent, dans un premier temps, sur :

- le nombre de Premières Nations touchées par les fins de convention;
- le nombre d'unités touchées;
- l'état de ces maisons;
- l'approche actuelle des Premières Nations par rapport aux fins de convention;
- l'aptitude des occupants à prendre en charge leur maison suite à un transfert de propriété.

1.1. Premières Nations devant composer avec la fin des conventions SCHL

Presque toutes les Premières Nations consultées ont, dans leur parc de logements, des maisons qui ont été construites sous le programme de l'article 95.

Q1 : Y a-t-il des maisons qui ont été construites sous le programme de l'article 95 de la SCHL (anciennement 56.1) dans le parc de logements de votre communauté ?

Oui		33 répondants	94 %
1 - 49 unités	3		
50 - 99 unités	4		
100 unités & +	16		
Ne sait pas	10		
Non		2 répondants	6 %
Total		35 répondants	100 %

Des conventions avec la SCHL sont terminées dans la plupart (82 %) des communautés consultées qui ont, dans leur parc de logements, des maisons construites sous le programme de l'article 95.

Q2 : Si vous avez répondu oui à la question 1, est-ce que des conventions avec la SCHL sont terminées pour certaines de ces maisons ?

Oui		27 répondants	82 %
1 - 24 unités	10		
25 - 49 unités	3		
50 unités & +	7		
Ne sait pas	7		
Non		2 répondants	6 %
Ne sait pas		4 répondants	12 %
Total		33 répondants	100 %

Des conventions avec la SCHL viendront à échéance au cours des 5 prochaines années dans la plupart (82 %) des communautés consultées qui ont, dans leur parc de logements, des maisons construites sous le programme de l'article 95.

Q3 : Si vous avez répondu oui à la question 1, est-ce que des conventions avec la SCHL pour certaines de ces maisons viendront à échéance au cours des 5 prochaines années ?

Oui		27 répondants	82 %
1 - 24 unités	5		
25 - 49 unités	6		
50 unités & +	6		
Ne sait pas	10		
Non		2 répondants	6 %
Ne sait pas		4 répondants	12 %
Total		33 répondants	100 %

1.2. État des maisons en fin de convention

Près des trois quarts (73 %) des maisons dont la convention avec la SCHL est terminée, ou viendra à échéance au cours des 5 prochaines années, requièrent des travaux de rénovation selon les Premières Nations consultées.

Q4 : Si vous avez répondu oui à la question 2 ou à la question 3, quel est, selon vous, l'état de ces maisons ?

Bon (entretien normal, quelques réparations requises)	4 répondants	12 %
Moyen (rénovation partielle requise)	6 répondants	18 %
Mauvais (rénovations majeures requises)	18 répondants	55 %
Ne sait pas et pas de réponse	5 répondants	15 %
Total	33 répondants	100 %

Sachant qu'au Québec, selon les chiffres de la SCHL, 3 127 unités de logement du programme de l'article 95 ont été ou seront en fin de convention entre 2010 et 2020, on peut avancer, en utilisant l'information recueillie auprès des Premières Nations consultées, qu'environ 2 283 unités requièrent des travaux de rénovation, et plus spécifiquement des travaux majeurs pour environ 1 720 d'entre elles.

1.3. La politique actuelle des Premières Nations à l'égard des maisons en fin de convention

La propriété des maisons dont la convention avec la SCHL est terminée est transférée à l'occupant dans un peu plus de la moitié des cas (55 %) chez les Premières Nations consultées.

Q5 : Si vous avez répondu oui à la question 2 ou à la question 3, quelle est la politique de votre communauté concernant ces maisons ?

Demeure un logement locatif	2 répondants	6 %
La propriété est transférée à l'occupant	18 répondants	55 %
Pas de politique à ce sujet	6 répondants	18 %
Ne sait pas et pas de réponse	7 répondants	21 %
Total	33 répondants	100 %

1.4. Capacité des occupants à prendre en charge la maison suite à un transfert de propriété

Près de la moitié (45 %) des Premières Nations consultées évaluent à au moins 25 % la proportion d'occupants qui seraient aptes à prendre en charge leur maison suite à un transfert de propriété.

Q6 : Si vous avez répondu oui à la question 2 ou à la question 3, quelle est, selon vous, la proportion d'occupants qui seraient aptes à prendre en charge la maison suite à un transfert de propriété ? Cela signifie notamment prendre en charge l'entretien, les réparations et l'assurance de la propriété.

Moins de 25 %	8 répondants	24 %
Entre 25 % et 50 %	9 répondants	27 %
Plus de 50 %	6 répondants	18 %
Ne sait pas et pas de réponse	10 répondants	31 %
Total	33 répondants	100 %

En mettant en relation les données de la SCHL (3 127 unités de logement en fin de convention entre 2010 et 2020) et l'information recueillie auprès des Premières Nations consultées, il y aurait présentement au moins 1 000 occupants qui seraient aptes à prendre en charge leur maison suite à un transfert de propriété.

2. PERCEPTION, PAR LES PREMIÈRES NATIONS, DES ENJEUX LIÉS AU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Les représentants des Premières Nations à l'atelier sur les fins de convention tenu lors de la rencontre régionale sur le logement organisée par l'APNQL en février 2015 ont été amenés à faire part de leur opinion sur les enjeux liés au transfert de propriété des maisons en fin de convention. Six groupes comptant en moyenne 6 personnes chacun ont abordé les sujets suivants :

- les avantages;
- les obstacles;
- l'opportunité d'un incitatif financier;
- les conditions essentielles à la réussite.

Les 6 groupes ont répondu à des questions ouvertes et ont remis 12 questionnaires dûment complétés.

2.1. Les avantages de la conversion d'une maison article 95 en propriété privée

Les représentants des Premières Nations voient, dans le transfert de propriété des maisons en fin de convention, des avantages, tant pour l'administration locale (conseil de bande) que pour les individus. En général, ils sont d'avis qu'un transfert de propriété signifie moins de responsabilités administratives et moins de dépenses de la part du conseil de bande, tandis que pour l'individu, il s'agit d'une occasion d'assumer fièrement de nouvelles responsabilités tout en constituant un actif personnel.

Avantages pour le conseil de bande

- Fardeau de moins : dépenses d'entretien, de gestion, de réserve de remplacement, etc.
- Pas de loyer à percevoir.
- Revenu potentiel si la vente des maisons aux individus est à titre onéreux.

Avantages pour l'individu

- L'individu possède la maison, il détient un titre de propriété et se bâtit un actif personnel qu'il pourra ensuite céder à ses enfants.
- Responsabilisation de l'individu, fierté de passer d'un statut de locataire à celui de propriétaire, développement d'un sentiment d'appartenance, motivation à travailler et à entretenir la maison (autonomie), élimination du lien de dépendance envers le conseil.
- Plus de flexibilité d'adapter la maison à son goût.
- Création d'un marché du logement privé, possibilité de revente.

2.2. Les obstacles que la Première Nation rencontrera lors de la conversion d'une maison article 95 en propriété privée

Le mauvais état de la maison et le manque de capacité de l'occupant à assumer des responsabilités de propriétaire sont les principaux obstacles qu'une Première Nation rencontrera lors de la conversion d'une maison du programme de l'article 95 en propriété privée. L'absence d'un marché du logement et la récupération des arrérages de loyer sont d'autres obstacles de taille qui sont souvent mentionnés par les représentants des Premières Nations.

Le mauvais état de la maison

- Le mauvais état de la maison, la durée de vie des matériaux (toiture, couverture, ouvertures), l'insuffisance des fonds PAREL et la difficulté d'accès à des fonds pour la mise aux normes de la maison (cote de crédit).

Le manque de capacité des occupants

- Le manque de capacité (financière et autre) de l'occupant à assumer les responsabilités d'un propriétaire (entretien, assurances, etc.). La prise en charge individuelle va à l'encontre des habitudes créées au fil des ans qui se traduit par la dépendance de l'occupant envers le conseil de bande.

Les particularités du contexte immobilier et foncier

- L'absence d'un marché du logement, la valeur marchande de la propriété.
- L'établissement d'un juste prix de vente.
- La gestion des terres et la légalité du titre de propriété.
- La localisation de la maison dans certains cas.

La difficulté de percevoir les sommes dues

- La récupération des arrérages de loyer et la perception des frais pour les services municipaux.

Autres obstacles

- La possibilité que le membre à qui la maison est transférée décide de la vendre.
- L'absence d'occupants de longue date. Certaines maisons en fin de convention sont actuellement occupées par des locataires qui habitent la maison depuis peu (ex. 1 an).
- Des occupants pourraient s'opposer à un tel transfert.

2.3. L'opportunité d'un incitatif financier pour supporter la rénovation de la maison

La grande majorité des représentants des Premières Nations qui ont participé à l'atelier est d'avis que la conversion d'une maison article 95 en propriété privée doit absolument s'accompagner d'un incitatif financier pour supporter la rénovation de la maison. Il est à noter que la question ne précisait pas d'où proviendrait l'incitatif (du conseil de bande ou du gouvernement)! Les groupes en faveur considèrent que la prise de possession d'une maison est une étape importante dans la vie d'un individu; dans les circonstances, une telle forme d'accompagnement est un élément-clé de la réussite. Certains prennent soin d'ajouter que cela représente un fardeau pour le conseil (réserve de remplacement et autres fonds); pour ce faire, une injection de fonds gouvernementaux est nécessaire. Ceux qui ne croient pas que l'incitatif financier soit nécessaire plaignent notamment pour une responsabilisation de l'individu dès le départ. Un groupe a fait remarquer que la remise en état est prévue au programme de l'article 95 pourvu que la réserve de remplacement possède les liquidités suffisantes.

Les participants ont justifié leur réponse.

La conversion doit absolument s'accompagner d'un incitatif financier

10 questionnaires sur les 12 qui ont été remis par les groupes.

- Pour céder la maison en bon état lorsque des travaux majeurs sont requis, notamment les principales composantes (toiture, ouvertures, revêtement extérieur), éviter de transférer un fardeau financier à l'occupant (ex. maison affectée par les moisissures) et rallonger la durée de vie de la maison.
- Pour aider l'occupant qui est à une étape importante dans sa vie; un accompagnement contribue à la fierté d'être propriétaire et l'aide à partir du bon pied.
- Pour aider les ménages à faible revenu.

La conversion ne doit pas absolument s'accompagner d'un incitatif financier

2 questionnaires sur les 12 qui ont été remis par les groupes.

- Parce que les subventions gouvernementales ne mènent pas à la responsabilisation du propriétaire.
- Parce que cela dépend de l'état de la maison.

2.4. Les conditions essentielles à la réussite de l'implantation d'un programme de conversion des maisons article 95 en propriété privée

Deux conditions semblent incontournables pour réussir l'implantation d'un programme de conversion des maisons article 95 en propriété privée. La responsabilisation des individus semble une condition incontournable et la clarté des rôles et responsabilités est une autre condition importante, d'après les représentants des Premières Nations qui ont participé à l'atelier du 23 février 2015.

Il faut donc, en premier lieu, bien préparer les occupants, les accompagner dans leur cheminement vers la responsabilisation individuelle. La possession d'une maison implique de nouvelles responsabilités avec lesquelles les gens, souvent, ne sont pas familiers, ou à tout le moins n'en connaissent pas toute la portée, celles-ci ayant été assumées par le conseil de bande au fil des ans. Les représentants des Premières Nations insistent aussi sur l'importance d'établir des règles claires en ce qui a trait aux rôles et responsabilités de l'occupant et du conseil de bande. Ces règles doivent figurer dans une politique sur le transfert de propriété qui est officiellement adoptée par le conseil de bande et bien comprise par les futurs propriétaires.

Sensibilisation des occupants à leurs futures responsabilités

- Il faut sensibiliser, éduquer les occupants, les préparer à assumer les responsabilités qui viennent avec la propriété d'une maison. L'aspect qui revient le plus souvent est sans aucun doute l'entretien de la propriété (entretien préventif, etc.) et le coût qui lui est rattaché.
- Considérant ce qui précède, des groupes de participants suggèrent même d'accompagner les occupants dans leur cheminement vers une plus grande responsabilisation en leur offrant de la formation sur la gestion de leur budget pour les préparer à réserver des sommes pour l'entretien et les réparations.
- La nouvelle génération devrait être plus responsable selon un groupe de participants.

Des rôles et responsabilités clairement établis et compris

- Les rôles et les responsabilités de l'occupant, qui devient le nouveau propriétaire de la maison, et du conseil de bande, qui la détenait jusqu'au moment du transfert, doivent être clairement définis dans une politique d'habitation portant spécifiquement sur le transfert de propriété. Il faut donc les établir clairement et surtout s'assurer que les futurs propriétaires comprennent bien que leurs nouvelles obligations ne seront plus désormais assumées par le conseil de bande (ex. entretien, assurances). La politique de transfert de propriété doit établir, par exemple, des règles rendant l'assurance obligatoire (certains suggèrent que le conseil de bande mette en place des conditions pour amoindrir les coûts d'assurance en lien avec le volume de maisons assurées par ce dernier).
- La politique sur le transfert de propriété doit être adaptée aux problématiques locales avant d'être adoptée officiellement par le conseil de bande.

Autres conditions essentielles à la réussite

- L'occupant doit être en mesure d'assumer les responsabilités d'un propriétaire.
- La rénovation des maisons avant de procéder au transfert de propriété.
- La possibilité, pour le nouveau propriétaire, d'avoir accès à un prêt pour rénovation à faible taux d'intérêt, directement de la SCHL, sans implication du conseil de bande.
- La connaissance des autres programmes de financement.

2.5. Commentaires sur la conversion des maisons article 95 en propriété privée

Les représentants des Premières Nations ont formulé quelques commentaires en complément aux questions débattues en groupes. Les enjeux liés au transfert de propriété des maisons de l'article 95 qui sont en fin de convention semblent faire l'objet d'un consensus. Certains font d'ailleurs un lien avec le cheminement vers l'autonomie des Premières Nations. Le transfert de propriété fut implanté avec succès dans des communautés d'après certains participants à l'atelier, tandis que d'autres y voient des obstacles, des complications. Tous s'entendent cependant sur l'ampleur du travail qui reste à accomplir dans ce domaine.

Suggestions des participants pour favoriser le transfert de propriété

- Le lancement d'un programme comme celui du PAEC pour donner une impulsion au transfert de propriété et ainsi répondre à la demande pour du logement abordable.
- Indexation du montant des subventions du PAREL en fonction du coût de la vie.
- Aide financière gouvernementale aux Premières Nations qui veulent développer une politique de transfert de propriété.

3. JUSTIFICATION D'UN INVESTISSEMENT ADDITIONNEL

À la lumière de ce qui précède, plusieurs motifs justifient une injection de fonds additionnels dans la conversion en propriété privée des maisons du programme de l'article 95 qui sont en fin de convention. Parmi ces motifs, notons :

- l'ampleur des besoins en logement auxquels font face les Premières Nations;
- le grand nombre d'unités de logement du programme de logement de l'article 95 qui furent ou qui seront en fin de convention entre 2010 et 2020 (3 127);
- l'opportunité que représente la venue à terme des ententes avec la SCHL pour alléger le fardeau financier des administrations locales et accroître la responsabilité des occupants qui sont aptes à prendre en charge leur demeure;
- l'état actuel de ces maisons (des travaux de rénovation sont requis pour la grande majorité d'entre elles) et l'intérêt, pour les conseils des Premières Nations, de rendre attrayant le transfert et de céder un actif en bon état;
- le fait qu'un incitatif financier peut fortement contribuer au succès d'une initiative comme le transfert de propriété des logements, comme en témoignent les résultats positifs obtenus lors de la mise en œuvre du programme de transfert de propriété dans le cadre du PAEC entre 2009 et 2011 (voir le rapport du CRTL "Le PAEC (logement) dans les communautés des Premières nations du Québec").

Les informations recueillies auprès des représentants des Premières Nations qui ont participé à l'atelier du 23 février 2015 dans le cadre de la rencontre régionale sur le logement organisée par l'APNQL permettent d'avancer qu'un nombre considérable d'occupants sont *a priori* aptes à assumer des responsabilités de propriétaire. Près du tiers des occupants des 3 127 logements en fin de convention entre 2010 et 2020 répondent à ce critère selon les réponses compilées.

Par ailleurs, les conditions essentielles à la réussite d'une telle initiative sont connues : il faut bien préparer les occupants, les accompagner dans leur cheminement vers la responsabilisation individuelle; il faut aussi clairement établir les rôles et responsabilités du conseil de bande et de l'occupant tout en s'assurant que ceux-ci soient bien compris.

Dans l'éventualité où la clientèle est bien ciblée et que les maisons sont dans un état qui satisfait celle-ci, le principal obstacle qui demeure est le contexte immobilier particulier des communautés. La faiblesse du marché de la revente est, en effet un facteur qui est susceptible de refroidir les ardeurs des occupants. Des Premières Nations ont développé des programmes qui font, en partie, contre-poids à cet obstacle. Il faut proposer des conditions de transfert qui sont attrayantes aux yeux des futurs propriétaires.

ANNEXE

Questionnaire utilisé lors de l'atelier sur les fins de convention tenu lors de la rencontre régionale sur le logement organisée par l'APNQL en février 2015

RENCONTRE RÉGIONALE SUR LE LOGEMENT DE L'ASSEMBLÉE DES PREMIÈRES NATIONS QUÉBEC-LABRADOR

ATELIER SUR LES FINS DE CONVENTION ET LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Contexte et opportunité

Plusieurs conventions en vertu de l'article 95 prendront fin au cours des 5 prochaines années. Environ 2 000 unités de logement seront ainsi libérées de tout lien légal avec la SCHL. Elles s'ajoutent aux 1 200 unités qui sont déjà venues à terme. Les conseils des Premières Nations peuvent gérer ces unités à leur guise. La conversion en propriété individuelle peut s'avérer une opportunité de responsabiliser les occupants, tout en réduisant le fardeau supporté par le Conseil, dans la mesure où les conditions sont en place pour permettre un tel transfert de propriété.

La rencontre régionale sur le logement organisée par l'APNQL intervient à un moment opportun puisque plusieurs Premières Nations seront amenées à statuer sur le mode de gestion d'un grand nombre d'unités de logement au cours des prochaines années.

Buts poursuivis

La fin des conventions avec la SCHL est un sujet important de la rencontre régionale sur le logement. Les buts poursuivis sont :

- informer et outiller les communautés;
- recueillir des informations pertinentes en vue de monter, éventuellement, une proposition de projet pour amener le gouvernement fédéral à investir des fonds additionnels dans la rénovation et la conversion de logements sociaux en logements de propriété privée.

Les représentants des Premières Nations sont invités à répondre aux questions qui suivent en 2 étapes :

1^{re} étape ■ Questionnaire individuel

2^e étape ■ Questions à répondre en groupe

Questions individuelles (temps alloué 10 minutes)

À ce stade, nous vous invitons à répondre individuellement aux questions suivantes sur le contexte de votre communauté en relation avec les maisons de l'article 95 en fin de convention. L'information recueillie s'avérera fort utile pour documenter une éventuelle proposition d'injection de fonds additionnels dans la rénovation et le transfert de propriété.

1. Y a-t-il des maisons qui ont été construites sous le programme de l'article 95 de la SCHL (anciennement 56.1) dans le parc de logements de votre communauté ?

Oui Nombre d'unités _____ Non Ne sait pas

2. Si vous avez répondu oui à la question 1, est-ce que des conventions avec la SCHL sont terminées pour certaines de ces maisons ?

Oui Nombre d'unités _____ Non Ne sait pas

3. Si vous avez répondu oui à la question 1, est-ce que des conventions avec la SCHL pour certaines de ces maisons viendront à échéance au cours des 5 prochaines années ?

Oui Nombre d'unités _____ Non Ne sait pas

4. Si vous avez répondu oui à la question 2 ou à la question 3, quel est, selon vous, l'état de ces maisons ?

- Bon (entretien normal, quelques réparations requises)
- Moyen (rénovation partielle requise)
- Mauvais (rénovation majeure requise)
- Ne sait pas

5. Si vous avez répondu oui à la question 2 ou à la question 3, quelle est la politique de votre communauté concernant ces maisons ?

- Demeure un logement locatif
- La propriété est transférée à l'occupant
- Pas de politique à ce sujet
- Autre _____
- Ne sait pas

6. Si vous avez répondu oui à la question 2 ou à la question 3, quelle est, selon vous, la proportion d'occupants qui seraient aptes à prendre en charge la maison suite à un transfert de propriété ? Cela signifie notamment prendre en charge l'entretien, les réparations et l'assurance de la propriété.

- Moins de 25 %
- Entre 25 % et 50 %
- Plus de 50 %
- Ne sait pas

SVP, remettre le questionnaire complété (1 par personne)

Questions de groupe (temps alloué 40 minutes : 8 minutes par question)

Veuillez maintenant répondre aux questions suivantes en consultation avec les autres personnes qui forment votre groupe.

1. Quels sont les principaux avantages de la conversion d'une maison article 95 en propriété privée ?

2. Quels sont les principaux obstacles que la Première Nation rencontrera lors de la conversion d'une maison article 95 en propriété privée ?

3. La conversion d'une maison article 95 en propriété privée doit-elle absolument s'accompagner d'un incitatif financier pour supporter la rénovation de la maison ?

- Oui
 Non

Pourquoi ?

4. Quelles sont, selon vous, les conditions essentielles à la réussite de l'implantation d'un programme de conversion des maisons article 95 en propriété privée ?

5. Commentaires :

SVP, remettre le questionnaire complété (1 par groupe)