

FHMPN

FONDS POUR LES HABITATIONS DU MARCHÉ
DES PREMIÈRES NATIONS

RÉSUMÉ DU PLAN D'ACTIVITÉS

2024 - 2028

Fournir des voies
d'accès à la propriété

FNMHF
FOND POUR LES HABITATIONS DU MARCHÉ DES PREMIÈRES NATIONS

TO: FNMHF STAFF
FROM: Travis Seymour, CEO
RE: STAFF MEETING AUGUST 11, 2023
DATE: August 9, 2023

Below is the agenda for the staff meeting at 11:00 AM on August 11, 2023:

8:30 to 9:00 Arrive at office

9:00 to 10:30

10:30 to 11:00

11:00 to 11:30

11:30 to 12:00

12:00 to 12:30

12:30 to 1:00

1:00 to 1:30

1:30 to 2:00

2:00 to 2:30

2:30 to 3:00

3:00 to 3:30

3:30 to 4:00

4:00 to 4:30

4:30 to 5:00

Avancer

Voici un résumé du Plan d'activités 2024-2028 qui a été approuvé par le Conseil des fiduciaires du Fonds pour les habitations du marché des Premières Nations (« le Fonds ») et par le ministre de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) conformément aux dispositions de l'article 18 de l'acte de fiducie.

Le Résumé donne un aperçu du mandat et de la structure opérationnelle du Fonds, analyse l'environnement opérationnel prévu et définit les objectifs et les stratégies du Fonds pour la prochaine période de cinq ans. Le Résumé montre comment le Fonds entend atteindre ces objectifs et mesurer son succès.

Le Fonds pour les habitations du marché des Premières Nations existe depuis mai 2008.

**Fonds pour les habitations du marché
des Premières Nations**
19, chemin Irene Roundpoint
Akwasasne (Ontario) K6H 0G5

1-866-582-2808
info@fnmhf.ca
www.fhmpn.ca

Table des matières

2	Avancer	<hr/>
5	Résumé	<hr/>
9	Aperçu	<hr/>
13	Réforme et transformation	<hr/>
15	Orientations stratégiques	<hr/>
25	Plan financier et budgets	<hr/>
31	Annexe A – Fonctionnement du Fonds	<hr/>



Résumé

Le Fonds pour les habitations du marché des Premières Nations (le « Fonds ») prépare un Plan d'activités quinquennal et le soumet chaque année au ministre de la SCHL aux fins d'approbation. Le Plan d'activités porte sur les activités du Fonds, y compris l'orientation stratégique et les plans financiers pour la période couverte.

Selon une étude commandée par l'Assemblée des Premières Nations, le coût pour combler la pénurie de logements dans les collectivités des Premières Nations est estimé à plus de 60 milliards de dollars (coûts actuels et futurs).

Le Fonds pour les habitations du marché des Premières Nations préconise le concept selon lequel l'accès à la propriété pourrait jouer un rôle essentiel dans l'atténuation des défis liés au logement dans les réserves. Les dirigeants et les administrateurs des Premières Nations croient fermement que l'accession à la propriété peut être un choix réaliste pour certains membres de leurs collectivités lorsque l'on diversifie les possibilités de logement au-delà du logement social. Toutefois, le principal obstacle auquel font face les Premières Nations réside dans les vastes préparatifs réglementaires et logistiques nécessaires pour établir et gérer un programme d'accès à la propriété fructueux. C'est précisément là que le soutien et l'aide du Fonds pour les habitations du marché des Premières Nations peuvent avoir une incidence importante.

Au cours des 15 dernières années, le Fonds a été activement opérationnel et collabore actuellement avec 41 % de toutes les collectivités des Premières Nations au Canada. Les retombées

les plus importantes et les plus considérables que le Fonds a produites pour améliorer l'habitation des Premières Nations résident dans son soutien au développement du potentiel. Ce soutien permet aux Premières Nations de renforcer leurs capacités institutionnelles, créant ainsi un environnement favorable à la mise en œuvre réussie de programmes d'accession à la propriété prospères.

Lors de sa création en 2008, le Fonds a mis en œuvre un modèle opérationnel à deux mécanismes comprenant le développement du potentiel (DP) et l'amélioration des modalités de crédit (AC). Le mécanisme d'amélioration des modalités de crédit vise à prolonger une garantie, à condition que la Première Nation réponde aux critères stipulés par le Fonds, afin de soutenir les garanties fournies par la Première Nation pour les prêts à l'habitation des membres. Le principal objectif du programme de développement du potentiel était d'aider les Premières Nations à devenir admissibles au programme d'amélioration des modalités de crédit. Le rendement du Fonds est évalué en fonction du nombre de maisons construites dans le cadre du programme d'amélioration des modalités de crédit, principalement sous la forme de prêts garantis par le Fonds.

À la fin de septembre 2023, le nombre réel de prêts accordés s'établissait à 567, bien que le Fonds ait approuvé des garanties potentielles pouvant atteindre 7 029 prêts. Depuis sa création, un total de 265 Premières Nations ont présenté une demande au programme d'amélioration des modalités de crédit, mais seulement 125 ont reçu une réponse favorable.

Ce Plan d'activités présente des estimations et des projections pour les prêts garantis par le Fonds et les activités d'amélioration des modalités de crédit, en supposant que le Fonds continue de fonctionner selon le même modèle opérationnel en vigueur depuis 2008 (et des prévisions de croissance graduelle des activités d'AC par le Fonds à compter de 2024). Les fiduciaires et la direction du Fonds cherchent activement à réviser ce modèle.

Le Fonds poursuit une transition connue sous le nom de transfert de soins et de contrôle, visant à accroître son potentiel d'influence sur l'accès à la propriété. Le présent Plan d'activités fournit une feuille de route décrivant nos mesures et actions pour mener à bien cette transformation.



Voici un résumé des changements proposés pour 2024 :

Nouvel énoncé de vision

Notre nouvel énoncé de vision est le suivant : « La prospérité des Premières Nations grâce à l'accès à la propriété ». Nous croyons que le Fonds doit mettre davantage l'accent sur la promotion de l'accès à la propriété plutôt que sur les enjeux plus généraux de gouvernance des Premières Nations.

Renouvellement des relations avec les Premières Nations (membres)

À l'avenir, il est impératif que le Fonds augmente sa responsabilité envers les Premières Nations. Nous préconisons la mise en œuvre d'un modèle d'adhésion qui permettrait une mobilisation et une collaboration accrues entre le Fonds et un plus large éventail de Premières Nations.

Communications et marketing améliorés

Le Fonds a récemment redéfini son image de marque, en adoptant le slogan suivant : « Les voies d'accès à la propriété ». Il s'agit de la première incursion du Fonds dans l'utilisation des plateformes de médias sociaux afin de sensibiliser le public à sa mission. À l'avenir, le Fonds continuera d'améliorer ses efforts de communication et de marketing pour accroître la sensibilisation et susciter un plus grand engagement des Premières Nations.

Autres voies d'accès à la propriété

Les recherches réalisées en 2023 ont révélé l'existence de nombreuses autres avenues pour accéder à la propriété qui vont au-delà du modèle actuel du modèle de développement du potentiel (DP) et d'amélioration des modalités de crédit (AC) du Fonds. Pour que le Fonds ait une plus grande influence sur l'accès à la propriété des Premières Nations, il doit activement encourager ces voies alternatives et les adopter.

Alliances avec des organismes similaires

L'une des principales priorités stratégiques du Fonds consiste à établir des partenariats avec des organismes similaires. Cette approche contribue à prévenir le dédoublement des efforts et nous permet d'en faire plus

grâce à la collaboration synergique. En 2023, le Fonds a officialisé trois protocoles d'entente (PE) avec des organismes similaires. Nous visons à élargir notre réseau en établissant de nouvelles relations de ce genre en 2024.

Formation accrue sur l'accession à la propriété

Un thème récurrent de notre recherche souligne le besoin continu de formation et de rééducation de toutes les parties prenantes et de tous les détenteurs de droits qui participent à un programme d'accès à la propriété. Le Fonds est en bonne position pour contribuer à cet effort d'éducation, et nous pouvons accroître notre influence en collaborant avec des organismes similaires.

Comité de travail pour l'analyse de rentabilisation

Le Fonds est en voie d'établir un comité de travail composé d'experts qui compileront des données de recherche et élaboreront une analyse de rentabilisation pour le transfert des soins et du contrôle du Fonds aux Premières Nations, comme on l'avait envisagé au moment de la création du Fonds. Le comité sera composé

d'experts du Fonds, de Services aux Autochtones Canada (SAC), de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et de l'Assemblée des Premières Nations (APN). Par la suite, l'analyse de rentabilisation fera l'objet d'un examen approfondi et d'une validation par le Conseil des fiduciaires avant d'être présentée au gouvernement du Canada. Cette initiative est un exemple de la réconciliation en action.

Les fiduciaires du Fonds ont demandé au Fonds d'accroître ses efforts pour augmenter le nombre de propriétaires dans les collectivités des Premières Nations. En 2023, nous nous sommes principalement concentrés sur la refonte de l'image de marque du Fonds, la mise en œuvre de changements de personnel, le recrutement de nouveaux fiduciaires et la réalisation de recherches pour appuyer l'analyse de rentabilisation du transfert des soins et du contrôle du Fonds. En parallèle, le Fonds a continué de participer à la gestion de ses programmes existants, en particulier les initiatives de DP et d'AC. Les statistiques les plus récentes sur les prêts garantis par le Fonds sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Sommaire national – Prêts garantis par le Fonds

Prêts garantis par le Fonds au 30 septembre 2023	Crédit potentiel approuvé M\$	Crédit utilisé M\$ / (% d'utilisation)	Prêts estimatifs	Prêts en place / (% d'utilisation)
National	1 019,85	100,37 (10 %)	7029	567 (8 %)
Atlantique	12,51	8,17 (65 %)	167	60 (36 %)
Qc	77,26	27,30 (35 %)	423	127 (30 %)
Ont.	299,69	36,86 (12 %)	2589	227 (9 %)
Man.	8,75	0,62 (7 %)	61	4 (7 %)
Sask.	18,5	0,00 (0 %)	170	0 (0 %)
Alb.	212,5	2,12 (1 %)	440	10 (2 %)
C.-B.	330,26	20,20 (6 %)	2852	109 (4 %)
Yn/T.N.-O.	60,38	5,10 (8 %)	327	30 (9 %)





Aperçu

Le Fonds a été créé en réponse au besoin pressant de solutions novatrices en matière d'habitation dans les collectivités des Premières Nations. Nous sommes fiers de notre leadership et de notre direction autochtones. Notre Conseil des fiduciaires et notre directeur général actuels sont tous des membres dévoués des Premières Nations de diverses régions du Canada. De concert avec le personnel du Fonds, ils se font les défenseurs de l'accès à la propriété pour les membres des Premières Nations et collaborent avec des partenaires pour ouvrir la voie de l'accès à la propriété pour les familles.

Le Fonds croit fermement qu'en élargissant les possibilités en matière de logement, en particulier l'accès à la propriété, les collectivités des Premières Nations peuvent obtenir des retombées positives importantes, notamment :

1. **Réinvestissement communautaire :**
Encourager les gens à retourner dans leur collectivité, favoriser la croissance de la collectivité et renforcer les liens culturels.
2. **Lutte contre la pénurie de logements :**
Atténuer la grave pénurie de logements dans les collectivités des Premières Nations en offrant plus de possibilités de logement.
3. **Réduction de la demande de logements sociaux :** Réduire la demande de programmes et de ressources en matière de logement social pour les diriger là où ils sont le plus nécessaires.

Grâce à nos initiatives, nous visons à créer un avenir meilleur pour les collectivités des Premières Nations en améliorant les possibilités de logement et en favorisant des environnements durables et prospères.





Mandat

Le mandat du Fonds est de faciliter l'accès au financement pour les logements fondés sur des prêts dans les collectivités des Premières Nations. Nous aidons à créer la capacité dans les collectivités des Premières Nations d'appuyer et de maintenir des programmes de logement fondés sur des prêts, contribuant ainsi au bien-être social et à l'amélioration civique des collectivités des Premières Nations et de leurs résidents. L'objectif global est de favoriser l'établissement d'un système dans lequel les résidents des Premières Nations ont les mêmes possibilités de logement sur les terres appartenant à la collectivité – qu'il s'agisse de réserves, de terres visées par un règlement ou de terres mises de côté – que les autres Canadiens ont dans leur collectivité.

Vision

Notre engagement consiste à soutenir la capacité des Premières Nations en matière de systèmes de logement et à promouvoir le concept de l'accession à la propriété dans les réserves. Notre vision est la suivante :

La prospérité des Premières Nations grâce à l'accession à la propriété.

Valeurs

Notre approche valorise et intègre les valeurs traditionnelles et les structures de gouvernance uniques de chaque collectivité que nous servons. Les valeurs du Fonds sont les sept enseignements sacrés :

**Amour | Humilité | Respect | Courage | Honnêteté |
Sagesse | Vérité**

Services de base

Le Fonds est une fiducie sans but lucratif qui vise à habiliter les collectivités des Premières Nations. Il a été créé avec la participation des collectivités et des organisations des Premières Nations de partout au Canada. Le Fonds a été lancé le 5 mai 2008 avec un investissement ponctuel de 300 millions de dollars du gouvernement fédéral. Le Fonds est une fiducie autonome, à long terme, autosuffisante et sans but lucratif établi pour :

- « [...] faciliter la disponibilité du financement et l'accès à l'offre de logements du marché dans les collectivités des Premières Nations et aider à créer dans les collectivités des Premières Nations la capacité de devenir autosuffisantes dans le développement et le maintien de logements du marché [...] » [traduction]
- « créer une plateforme pour le changement à long terme dans la fourniture de logements et d'hébergement, tirer parti d'un plus grand financement du secteur privé, des progrès dans la stabilisation de l'arriéré de logements, des investissements plus importants dans le logement par les Premières Nations elles-mêmes et leurs membres, et l'amélioration de la capacité de logement dans les collectivités des Premières Nations. » [traduction]
- « [...] éviter d'établir un système qui dépend presque entièrement des subventions du gouvernement, pour créer un système qui donne aux résidents des Premières Nations, dans leurs collectivités, les mêmes possibilités et responsabilités en matière de logement que le reste de la population canadienne. » [traduction]

De meilleurs logements sont un moyen vital et efficace de renforcer les collectivités et de promouvoir l'égalité et les opportunités. Le capital du Fonds est utilisé pour créer des logements plus nombreux et de meilleure qualité grâce au mécanisme d'amélioration des modalités de crédit, qui offre une garantie de 10 % pour les prêts à l'habitation dans les réserves, en plus des garanties des Premières Nations, pour construire, acheter ou rénover des maisons unifamiliales et des immeubles locatifs à logements multiples.

Le Fonds est un organisme unique doté d'outils pour aider à accroître l'offre d'habitations dans les collectivités des Premières Nations. Nous travaillons actuellement en partenariat avec les collectivités des Premières Nations de deux façons dans le cadre des programmes existants d'amélioration du crédit et de développement du potentiel.

Mécanisme d'amélioration des modalités de crédit (AC)

Le Fonds aide les collectivités des Premières Nations de partout au Canada à se préparer à la construction de logements fondés sur des prêts et à obtenir du financement privé pour les prêts à l'habitation (offert par les prêteurs nationaux et régionaux participants) selon les meilleures modalités possibles, afin de soutenir l'accession à la propriété, les rénovations domiciliaires et la création de logements locatifs.

Le Fonds offre une autre forme de garantie pour les prêts à l'habitation consentis dans les réserves, sur les terres mises de côté et sur les terres visées par un règlement, le cas échéant, par l'entremise du mécanisme d'amélioration du crédit. La mesure de protection fournie par le Fonds, conjointement avec les garanties offertes par les Premières Nations, fournit un filet de sécurité aux prêteurs, tout en respectant le principe de propriété collective des terres. Par conséquent, les Premières Nations disposent d'une plus grande marge de manœuvre pour négocier des modalités de financement favorables, comme des taux d'intérêt, des modalités de prêt, des ententes de partage des risques, des frais d'accès réduits au programme de prêts et des ententes administratives favorables.

Le Fonds a retenu les services d'experts-conseils spécialisés pour collaborer avec les Premières Nations admissibles afin d'élaborer et de mettre en œuvre le programme du mécanisme d'amélioration du crédit dans leur collectivité.

Treize institutions financières nationales et régionales s'associent au Fonds dans le cadre du mécanisme d'amélioration des modalités du crédit. Ces partenariats offrent des possibilités, surtout dans les régions géographiques mal desservies, pour les Premières Nations d'établir de nouvelles relations avec une institution

financière pour que leurs membres des Premières Nations qualifiés puissent acheter, construire ou rénover une maison dans leur collectivité.

Développement du potentiel (DP)

Par l'entremise du programme de développement du potentiel du Fonds, financé par les revenus de placement, nous appuyons l'accès à des ressources de consultation spécialisées et à des établissements d'enseignement pour soutenir des initiatives visant à créer, à accroître et à soutenir des logements fondés sur des prêts dans les collectivités des Premières Nations. La détermination des besoins de développement du potentiel est adaptée à chaque Première Nation. Les experts-conseils et le personnel désigné travaillent en étroite collaboration pour appuyer la planification et la mise en œuvre de notre programme de développement du potentiel dans les collectivités.

Notre programme de développement du potentiel met constamment l'accent sur les exigences nécessaires à la réussite et à la viabilité à long terme d'un système de logement fondé sur des prêts. Le financement du développement du potentiel permet aux Premières Nations d'élargir les programmes d'accession à la propriété existants, d'en créer de nouveaux, de gérer Housing as a Business (HaaB), d'améliorer les réponses aux besoins de la collectivité et de former du personnel dans divers secteurs pour appuyer ces initiatives.



Réforme et transformation

Depuis 2021, les fiduciaires du Fonds pour les habitations du marché des Premières Nations reconnaissent la nécessité de changements au sein de l'organisation.

Le modèle opérationnel établi en 2008 n'a pas répondu entièrement aux attentes en ce qui concerne le nombre de maisons construites. Pour atteindre efficacement l'objectif global d'accroître l'accession à la propriété sur les terres des Premières Nations, il est devenu évident que les produits et les services offerts par le Fonds devaient évoluer. De plus, on a demandé aux fiduciaires d'avoir le pouvoir nécessaire pour mettre en œuvre ces changements.

Le Conseil des fiduciaires poursuit des réformes transformationnelles visant à revitaliser et à renforcer le Fonds. Ces réformes visent à rendre le Fonds plus autonome par rapport au gouvernement et mieux adapté aux besoins des Premières Nations. Entre-temps, le Fonds maintient son engagement à travailler avec plus de 41 % des Premières Nations au Canada, en offrant ses deux produits existants : l'amélioration des modalités de crédit et le développement du potentiel.

En 2023, des efforts considérables ont été consacrés à l'établissement des fondements de l'analyse de rentabilisation du transfert des soins et du contrôle du Fonds aux Premières Nations, qui sera présentée au gouvernement du Canada une fois terminée. Au cours du premier trimestre de 2023, le Fonds a modifié son calendrier des réunions des comités pour y

inclure une série de réunions consacrées à la stratégie de transfert et de transformation. Ces réunions ont donné aux fiduciaires l'occasion de participer à des séances de remue-méninges et d'explorer diverses options pour la transformation du Fonds.

La séance de planification stratégique tenue en avril 2023 au nouveau siège social d'Akwesasne a marqué un tournant important pour le Fonds. C'est la première fois que la planification stratégique rassemblait à la fois le personnel du Fonds, qui avait une compréhension approfondie des programmes existants de l'organisation, et les fiduciaires du Conseil, qui apportaient des points de vue et des idées externes concernant les orientations possibles du Fonds. Les animateurs de la réunion ont produit une note sur les résultats, qui comprenait un énoncé de vision révisé pour le Fonds, ainsi que de nouvelles priorités stratégiques pour orienter le Plan d'activités 2024-2028. Cette séance de collaboration a contribué à façonner l'orientation future du Fonds. Les résultats des principales activités menées en 2023, y compris la recherche sur le marketing et les communications, le certificat de conformité et l'examen de la conformité, l'étude du processus allégé, le projet de recherche sur les prêteurs et le projet de recherche sur le DP, sont tous essentiels pour fournir des voies d'accès à la propriété.





Orientations stratégiques

Le Plan d'activités 2024-2028 intègre les commentaires du Conseil des fiduciaires, de la direction et du personnel pour orienter la planification opérationnelle et des activités du Fonds. Cette section présente les orientations stratégiques qui orienteront les activités du Fonds au cours de cette période. Ces orientations stratégiques mettent l'accent sur une approche globale des enjeux liés au logement, en soulignant l'importance des relations, de l'éducation, de l'adaptation, des partenariats et de la communication. Leur valeur réside dans leur capacité à orienter le Fonds vers la réalisation de sa mission et à favoriser des retombées positives pour les collectivités et l'accession à la propriété.

Voici un aperçu des quatre orientations stratégiques :

1

Redéfinir les relations avec les Premières Nations

Les relations du Fonds avec les Premières Nations sont d'une grande importance. Le Fonds a toujours eu comme priorité d'harmoniser son rythme avec celui des Premières Nations et de veiller à ce que les relations ne se dirigent pas vers un échec. Au cours des 15 dernières années, le Fonds a principalement fait la promotion de ses produits d'amélioration des modalités de crédit et de développement du potentiel comme étant ses seules offres. Toutefois, certaines Premières Nations ont été dissuadées par le programme d'amélioration des modalités de crédit et ont choisi de s'abstenir.

Pour rendre le concept d'accession à la propriété plus attrayant et plus accessible, le Fonds entreprend de modifier son offre de produits et de services. Parallèlement, le Fonds met en place un programme d'adhésion visant à accroître la participation d'un plus grand nombre de Premières Nations aux services du Fonds.

En transformant la relation entre le Fonds et les Premières Nations en un modèle d'adhésion, on consolide la relation dans la poursuite d'objectifs communs, notamment l'avancement de l'accession à la propriété.



Objectif

- Repositionner le Fonds de manière à soutenir de multiples voies d'accès à la propriété dans les réserves, en vue d'améliorer sa souplesse pour utiliser son programme de développement du potentiel pour des initiatives supplémentaires au-delà du programme d'amélioration des modalités de crédit.
- Changer la perception des Premières Nations afin de susciter un intérêt plus marqué à travailler avec un Fonds dirigé et géré par les Premières Nations.

Attentes

- Élargir les relations de travail. Le Fonds vise à cultiver des relations de travail avec plus de 80 % des Premières Nations du Canada au cours des cinq prochaines années.
- L'intérêt croissant pour l'accession à la propriété entraînera une augmentation du nombre de membres qui deviendront propriétaires.
- Le site Web du Fonds évoluera pour devenir l'une des principales ressources d'information sur l'accession à la propriété dans les réserves.
- Intérêt accru des jeunes des Premières Nations pour l'accession à la propriété.
- Assemblées générales annuelles chaque année.

Mesures et IRC

- Programme d'adhésion établi pour que les Premières Nations participent au Fonds en tant que membres et parties prenantes.
- Augmentations annuelles escomptées de 10 % à 15 % du nombre de Premières Nations qui deviennent membres du Fonds par rapport à l'année précédente.
- Augmentation de 100 % du trafic Web vers le site Web du Fonds par rapport à l'année précédente.

Activités

- Avantages de l'adhésion. Mise en place d'un programme d'adhésion qui donne aux membres un accès aux ressources et aux trousseaux d'outils du Fonds. Les membres seront également invités à assister virtuellement à l'AGA. Les clients actuels deviendront automatiquement membres.
- Susciter l'intérêt des Premières Nations au moyen de nos stratégies de communication et de marketing afin d'inciter les clients à travailler pour le Fonds.
- Continuer d'embaucher du personnel résidant dans diverses régions du Canada.
- Organiser des séances de mobilisation régionales pour recueillir des commentaires sur les nouveaux services.
- Tenir une assemblée générale annuelle à laquelle il est possible de participer en personne ou virtuellement.

2

Cultiver une meilleure compréhension de l'accès à la propriété chez les Premières Nations

Cette priorité stratégique reconnaît le besoin continu d'offrir de l'éducation et du soutien aux collectivités, en particulier celles qui ont une compréhension limitée de l'accès à la propriété. La priorité correspond à l'idée que les collectivités bien informées sont mieux outillées pour prendre des décisions éclairées au sujet de leurs possibilités de logement. Le soutien et l'éducation peuvent permettre aux collectivités de faire des choix éclairés, ce qui pourrait mener à un accès à la propriété plus durable et à un meilleur bien-être financier.

Ce besoin de soutien et d'éducation a également été souligné dans les conclusions du projet de développement du potentiel. Le Fonds reconnaît la nécessité de consentir davantage d'efforts dans les programmes de formation destinés aux dirigeants, aux administrateurs et aux propriétaires potentiels. Même lorsqu'un programme d'accès à la propriété est établi, il faut de la formation continue en raison du roulement du personnel et des changements de dirigeants élus. De plus, il devient essentiel de fournir un soutien éducatif aux prêteurs, surtout lorsque de nouveaux employés de la Banque participent à des programmes hypothécaires dans les réserves, comme l'a révélé le projet de recherche sur les prêteurs en 2023.



Objectif

- Assurer une formation et une orientation complètes pour les dirigeants, les administrateurs, les prêteurs et les emprunteurs potentiels afin de favoriser une compréhension approfondie du programme d'accès à la propriété des Premières Nations.

Attentes

- La formation exhaustive de toutes les parties prenantes facilitera le lancement réussi d'un programme d'accès à la propriété.
- La formation continue pour toutes les parties concernées appuiera la réussite et la viabilité continues des programmes existants.
- Des organisations comme l'Association des professionnels de l'habitation des Premières Nations peuvent contribuer de façon importante à la formation des administrateurs des Premières Nations grâce à leur programme de certification.
- On prévoit que le Fonds attirera davantage de Premières Nations en offrant ces programmes de formation ou en appuyant des programmes semblables offerts ailleurs.

Mesures et IRC

- Nombre de présentations d'orientation pour rééduquer les clients actuels des Premières Nations.
- Nombre de réunions ou d'ateliers organisés avec les propriétaires.
- Nombre de participants aux ateliers.
- Nombre de séances d'orientation tenues avec les prêteurs.
- Surveillance de la mobilisation dans les médias sociaux et sur le site Web, y compris les téléchargements de ressources.
- Suivi de la mise en œuvre des changements recommandés par l'étude du processus allégé.

Activités

- Évaluer et mettre à jour les présentations d'orientation existantes et créer des trousseaux d'outils pour la prestation lors d'ateliers et de réunions individuelles.
- Inscrire les navigateurs en logement et les agents principaux de programme (APP) au programme d'éducation offert par les organismes partenaires pour obtenir une trousse d'information uniforme à l'intention des propriétaires potentiels.
- Organiser des ateliers communautaires et des conférences lorsque possible.
- Élaborer un programme offrant du soutien aux clients des Premières Nations pendant et après le processus de prêt, y compris une mobilisation continue et un suivi.

3

Améliorer et élargir l'offre du Fonds pour soutenir le logement fondé sur des prêts

Cette priorité témoigne de l'engagement du Fonds à fournir des solutions pertinentes en matière de logement. En 2023, la direction a pris des mesures fondamentales pour établir les bases en vue d'améliorer et d'élargir l'offre de services du Fonds. Toutefois, l'acte de fiducie actuel impose des restrictions qui entravent les changements importants envisagés par le Fonds. Pour aller de l'avant, le Fonds doit achever son analyse de rentabilisation pour le transfert du Fonds aux soins et au contrôle des Premières Nations, tel que décrit dans l'acte de fiducie (paragraphe 11 de la page 2 de l'acte de fiducie).

L'équipe de direction du Fonds croit qu'elle peut obtenir de meilleurs résultats si elle dispose de la souplesse nécessaire pour élargir la portée de ses services au-delà du produit d'amélioration des modalités de crédit. Le projet de recherche sur les prêteurs mené en 2023 a montré que tous les prêteurs reconnaissent la valeur du programme de développement du potentiel du Fonds, bien que les opinions sur l'importance ou l'utilité de la garantie d'amélioration des modalités de crédit varient. Le produit d'AC convient peut-être mieux aux petits prêteurs comme les coopératives de crédit. La direction cherche à travailler avec tous les prêteurs, qu'ils aient ou non l'intention d'utiliser le produit d'AC.

L'amélioration et l'élargissement de l'offre du Fonds reflètent un engagement à s'adapter et à évoluer pour obtenir de meilleurs résultats en matière de logement et mieux répondre aux besoins des collectivités au moyen de prêts. À mesure que les possibilités de logement et de financement évoluent, l'amélioration continue des produits et des services fait en sorte que le Fonds demeure aligné sur les divers besoins en matière de logement des Premières Nations.



Objectif

- Préparer et terminer l'analyse de rentabilisation au premier semestre de 2024 pour le transfert des soins et du contrôle du Fonds aux Premières Nations.

Attentes

- Le comité de travail mis sur pied en 2023 collaborera avec la SCHL, SAC et l'APN.
- Les commentaires des fiduciaires seront intégrés à l'ébauche de l'analyse de rentabilisation.
- Les révisions apportées à l'acte de fiducie habiliteront le Fonds à appuyer divers programmes d'accès à la propriété dans les réserves au-delà de l'AC.
- Les révisions apportées à l'acte de fiducie modifieront ou élimineront la formule du DP.
- Le programme de DP sera élargi pour inclure des éléments tels que l'aide à la mise de fonds pour les nouveaux emprunteurs, des incitatifs à la construction de maisons pour que les Premières Nations, le soutien de programmes novateurs en matière d'habitation et des produits offerts par d'autres organisations.
- Les améliorations au programme d'AC actuel seront mises en œuvre conformément aux recommandations de l'étude du processus allégé de 2023.

Mesures et IRC

- Date de soumission et respect de l'échéancier de l'analyse de rentabilisation pour le transfert des soins et du contrôle.
- Mobilisation des intervenants pendant la préparation de la présentation.
- Obtention de soutien et d'approbations pour l'analyse de rentabilisation du Fonds.

Activités

- Achever et soumettre l'analyse de rentabilisation au gouvernement.
- Chercher de nouvelles façons d'utiliser le financement du développement du potentiel pour réduire les obstacles à l'accession à la propriété.
- Mettre en œuvre les recommandations du projet de recherche sur les prêteurs.
- Collaborer avec les prêteurs des Premières Nations, ainsi qu'avec les organisations nationales et régionales des Premières Nations pour appuyer des programmes novateurs de logement fondés sur des prêts. Le cas échéant, mener des projets pilotes avec ces organisations.
- Moderniser la base de données du Fonds, qui sera renommée HomeHub.
- Rationaliser et simplifier le processus de demande et d'approbation, en suivant les recommandations de l'étude du processus allégé.
- Poursuivre la mise en œuvre des contrôles internes et de la gestion des risques du COSO.
- Effectuer une évaluation à jour de la sécurité des TI (tous les deux ans).

4

Créer des alliances stratégiques pour avoir une plus grande influence

Le Fonds reconnaît l'importance de collaborer avec des organismes similaires pour atteindre ses objectifs. En 2023, le Fonds a entrepris des efforts pour établir des partenariats avec des organisations autochtones similaires, ce qui a abouti à des protocoles d'entente, et envisage d'autres protocoles d'entente avec d'autres organisations à l'avenir.

Les efforts de collaboration peuvent réunir l'expertise, les ressources et les pratiques exemplaires pour promouvoir plus efficacement l'accès à la propriété pour les Premières Nations et relever les défis tout en réduisant au minimum le dédoublement des efforts. En 2024 et au-delà, le Fonds poursuivra ses partenariats avec d'autres organisations.



Objectif

- Au cours des deux prochaines années (2024-2025), établir le Fonds à titre d'autorité reconnue et de ressource coopérative pour l'accès à la propriété des Premières Nations, comme en témoigne une augmentation importante du nombre de collectivités, de personnes et d'organisations des Premières Nations qui souhaitent obtenir notre expertise et nos conseils.

Attentes

- Demande accrue pour l'expertise du Fonds.
- Augmentation du nombre de partenariats, de projets de collaboration et d'initiatives.
- Visibilité accrue chez les membres, les administrateurs et les dirigeants des Premières Nations.
- Plus grande mobilisation communautaire découlant de notre campagne sur les médias sociaux.
- Renforcement des relations avec l'APN, ainsi qu'avec nos partenaires gouvernementaux, la SCHL et SAC.

Mesures et IRC

- Augmentation du nombre de demandes de renseignements au Fonds.
- Nombre d'accords de partenariat et de protocoles d'entente.
- Nombre de réunions consultatives.
- Augmentation du trafic sur le site Web d'au moins 100 % par rapport à l'année précédente.
- Nombre de conférences auxquelles le Fonds a participé, qu'il a parrainées ou qu'il a présentées.
- Nombre de projets de collaboration.

Activités

- Mettre en œuvre des critères pour les protocoles d'entente et les partenariats avec des organismes externes.
- Mettre en œuvre les protocoles d'entente actuels.
- D'autres protocoles d'entente ont été conclus avec d'autres organismes similaires.
- Soutenir la recherche sur l'amélioration d'une trousse d'outils pour l'accession à la propriété.
- Mettre à jour les normes de développement durable des Premières Nations et en faire la promotion en collaboration avec les partenaires.
- Continuer de promouvoir le Fonds par la participation à des conférences, des allocutions, les médias sociaux et d'autres éléments de la stratégie de communication et de marketing.
- Surveiller les protocoles d'entente existants et rendre compte des progrès.

Le tableau suivant illustre les résultats prévus des opérations du Fonds pour la période de planification 2024-2028 (AC fait référence à l'amélioration du crédit, DP fait référence au développement du potentiel) :

ACTIVITÉ PROJÉTÉE	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Demandes					
Reçues	3	3	4	5	5
Cumulatif	268	271	275	280	285
Premières Nations approuvées					
Amélioration du crédit (AC) et développement du potentiel (DP) * (comprend l'AC approuvée sous « En cours d'examen »)	-	1	-	1	1
DP seulement *	-	2	2	2	2
AC après DP *	1	-	1	-	1
Demandes à l'étude					
Variation nette	3	-	2	2	2
Cumulatif	47	47	49	51	53
Nouvelles Premières Nations admissibles à l'amélioration du crédit					
Nombre de Premières Nations	1	1	1	1	2
Cumulatif	125	126	127	128	130
Nombre potentiel d'unités approuvées dans le cadre du programme d'AC					
Nombre d'unités potentielles **	60	60	60	60	120
Cumulatif	7 124	7 184	7 244	7 304	7 424
Unités approuvées					
Nombre de nouvelles unités	70	84	86	86	86
Cumulatif	657	741	827	913	999
Prêteurs					
# Nombre de prêteurs qualifiées	13	13	13	13	13

* Étant donné que le Fonds se concentrera sur l'approbation des demandes existantes à l'étude et déterminera les Premières Nations approuvées pour le DP qui sont prêtes pour l'AC, on s'attend à ce que le nombre d'approbations d'AC augmente par rapport à celles approuvées pour le DP. Il convient de mentionner que les demandes reçues au cours des deux derniers mois de l'année ne seront pas entièrement traitées avant l'année suivante, et seront donc ajoutées aux demandes à l'étude.

** Selon les résultats réels à ce jour (création du Fonds en 2008 – 30 juin 2022), le nombre moyen de logements potentiels pour lesquels une Première Nation admissible à l'AC prévoit obtenir une garantie dans le cadre du Programme d'AC est de 60.

Plan financier et budgets

L'exercice du Fonds est l'année civile. Conformément à la politique comptable du Fonds, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif du secteur public, les revenus ne sont constatés dans l'état des résultats que dans la mesure des dépenses engagées. Le revenu total des placements, y compris le gain ou la perte à la vente (réalisé[e]), est déclaré dans le « Tableau de l'évolution des apports reportés ».

Tableau 1 – États des résultats

État des résultats en M\$	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Revenus					
Constatation des apports reportés aux activités de l'exercice en cours	11,828	11,531	11,497	11,606	11,771
Total des revenus	11,828	11,531	11,497	11,606	11,771
Charges					
Administration	7,622	7,320	7,461	7,570	7,735
Développement du potentiel	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
Dépense liée à la garantie d'amélioration des modalités de crédit/(recouvrement)	0,030	0,036	0,036	0,036	0,036
Évaluation	0,176	0,175	-	-	-
Total des charges	11,828	11,531	11,497	11,606	11,771
Excédent des revenus sur les dépenses	-	-	-	-	-

Tableau 2 – Tableau de l'évolution des apports reportés

Tableau de l'évolution des apports reportés en M\$	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Solde au début de la période	377,631	379,327	381,71	384,594	388,091
Revenu de placement	13,48	13,817	14,258	14,778	15,278
Gain (perte) réalisé(e) sur la vente de placements	0,044	0,097	0,123	0,325	0,413
Montant imputé aux revenus pour contrebalancer les charges	(11,828)	(11,531)	(11,497)	(11,606)	(11,771)
Contribution reportée, avant gain (perte) non réalisé(e)	379,327	381,710	384,594	388,091	392,011
Gain (perte) non réalisé(e), début de la période	(17,002)	(11,016)	(4,910)	1,372	7,679
Gain (perte) non réalisé(e)	5,986	6,106	6,282	6,307	6,399
Gains/(pertes) non réalisés, fin de la période	(11,016)	(4,910)	1,372	7,679	14,078
Total des contributions reportées à la fin de la période	368,311	376,800	385,966	395,77	406,089



Tableau 3 – État de la situation financière

État de la situation financière en M\$	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
ACTIFS					
Actuels					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10,790	11,143	11,539	11,851	12,175
Sommes à recevoir sur les placements	1,260	1,441	1,589	1,796	1,985
Prépayés	0,061	0,063	0,064	0,065	0,067
	12,111	12,647	13,192	13,712	14,227
Placements à long terme	358,361	366,342	375,055	384,542	394,300
Immobilisations	0,220	0,241	0,186	0,136	0,174
Total des actifs	370,692	379,230	388,433	398,390	408,701
PASSIFS					
Actuels					
Créditeurs et charges à payer	2,081	2,118	2,061	2,188	2,164
	2,081	2,118	2,061	2,188	2,164
Obligation au titre d'un contrat de location-acquisition	0,027	0,003	0,061	0,051	0,030
Passif de la garantie d'amélioration du crédit	0,273	0,309	0,345	0,381	0,418
Contribution différée	368,311	376,800	385,966	395,770	406,089
Total des passifs	370,692	379,230	388,433	398,390	408,701

Budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement prévoit les frais d'administration et les coûts de garantie de l'amélioration du crédit, ainsi que les évaluations, les rapports spéciaux ou les vérifications. Le développement du potentiel est présenté séparément. Le tableau suivant résume les exigences pour 2024-2028. Des détails sont fournis dans chacune des sections qui suivent.

Tableau 4 – Budget de fonctionnement

Budget de fonctionnement M\$	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Administration	7,622	7,320	7,461	7,570	7,735
Développement du potentiel	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
Dépense liée à la garantie d'amélioration des modalités de crédit/(recouvrement)	0,030	0,036	0,036	0,036	0,036
Coûts d'évaluation	0,176	0,175	-	-	-
Budget de fonctionnement total	11,828	11,531	11,497	11,606	11,771

Budget des dépenses d'administration

Les dépenses d'administration sont les dépenses qu'une organisation engage au quotidien et qui ne sont pas directement liées à une fonction particulière comme, dans le cas du Fonds, le développement du potentiel. Les frais d'administration sont engagés pour le fonctionnement de base du Fonds et sont liés à l'organisation plutôt qu'à un programme individuel.

Le budget des dépenses d'administration prévoit les dépenses suivantes :

- Services professionnels et techniques, qui comprennent les salaires et les avantages sociaux du personnel, les frais de gestion des placements, les frais juridiques et de vérification, les frais bancaires, les frais d'assurance, les honoraires de consultation et divers autres frais;

- Les frais de transport, y compris les déplacements du personnel, l'affranchissement et les services de messagerie;
- Gouvernance fiduciaire;
- Marketing et promotion;
- Locaux commerciaux;
- Expansion du Fonds;
- Les services informatiques et de télécommunications;
- Les autres charges.

Comme le prévoit l'acte de fiducie, les frais d'administration ne doivent pas dépasser le montant total indiqué dans le budget approuvé.

Budget de développement du potentiel

Le programme de développement du potentiel a pour but d'aider les collectivités des Premières Nations à être admissibles au mécanisme d'amélioration du crédit. Il aide également à renforcer les critères d'admissibilité afin de s'assurer d'avoir les bases nécessaires pour mettre en place et maintenir des logements du marché.

L'entente de financement établit le montant des ressources disponibles pour le développement du potentiel, et ce montant doit être précisé dans le Plan d'activités annuel. Le montant total ne doit pas dépasser 50 % du revenu net de l'exercice précédent (défini comme un revenu de placement et autres moins les dépenses engagées au cours de l'exercice). Lorsque le Fonds dépense moins que le montant total maximal disponible au cours d'une année donnée, le Fonds peut reporter des montants non dépensés à des années futures, sous réserve de l'approbation du budget par le ministre dans chaque plan d'activités subséquent. Les montants reportés cumulatifs s'ajouteront au montant total maximal autrement permis.

Le budget prévoit les frais, les déplacements et les autres coûts connexes à payer aux entrepreneurs externes pour la réalisation des activités de développement du potentiel dans les collectivités des Premières Nations. Une part relativement faible du budget est versée à l'avance, notamment pour les cours offerts par les établissements d'enseignement et de formation. Le solde des coûts est payé lorsque les produits livrables sont finalisés à la satisfaction de la Première Nation et du Fonds; cela peut prendre plus d'un an. Ces initiatives exigent souvent des séances de mobilisation communautaire, qui sont essentielles à l'adhésion et au soutien continu de la collectivité.

La formule actuelle de calcul du montant disponible pour le développement du potentiel a fait en sorte que le montant disponible est insuffisant et en diminution. Sans un changement de formule, le Fonds ne disposera pas d'un financement suffisant pour le développement du potentiel d'ici la fin de 2025 même si le Fonds peut générer des revenus suffisants pour couvrir à la fois les dépenses administratives et les dépenses de développement du potentiel (revenu net ci-dessous). Cette situation est illustrée dans le tableau suivant :

Tableau 5 – Budget du développement du potentiel

Budget de DP \$	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Montant cumulatif non dépensé, début de l'exercice	6 744 701	2 973 131	(179 052)	(2 987 426)	(5 545 321)
Plus : Allocation de l'exercice en cours *	228 430	847 817	1 191 625	1 442 105	1 748 445
Sous-total	6 973 131	3 820 948	1 012 574	(1 545 321)	(3 796 876)
Moins : Dépenses pour l'exercice en cours	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Montant cumulatif non dépensé, pour le prochain exercice	2 973 131	(179 052)	(2 987 426)	(5 545 321)	(7 796 876)
* Moitié du bénéfice net prévu pour l'exercice précédent comme suit. Les affectations dans les prévisions de 2022 et les résultats réels de 2021 sont fondées sur les résultats réels de 2021 et le revenu net réel de 2020.					
	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Revenu net (perte)	456 861	1 695 634	2 383 250	2 884 211	3 496 890

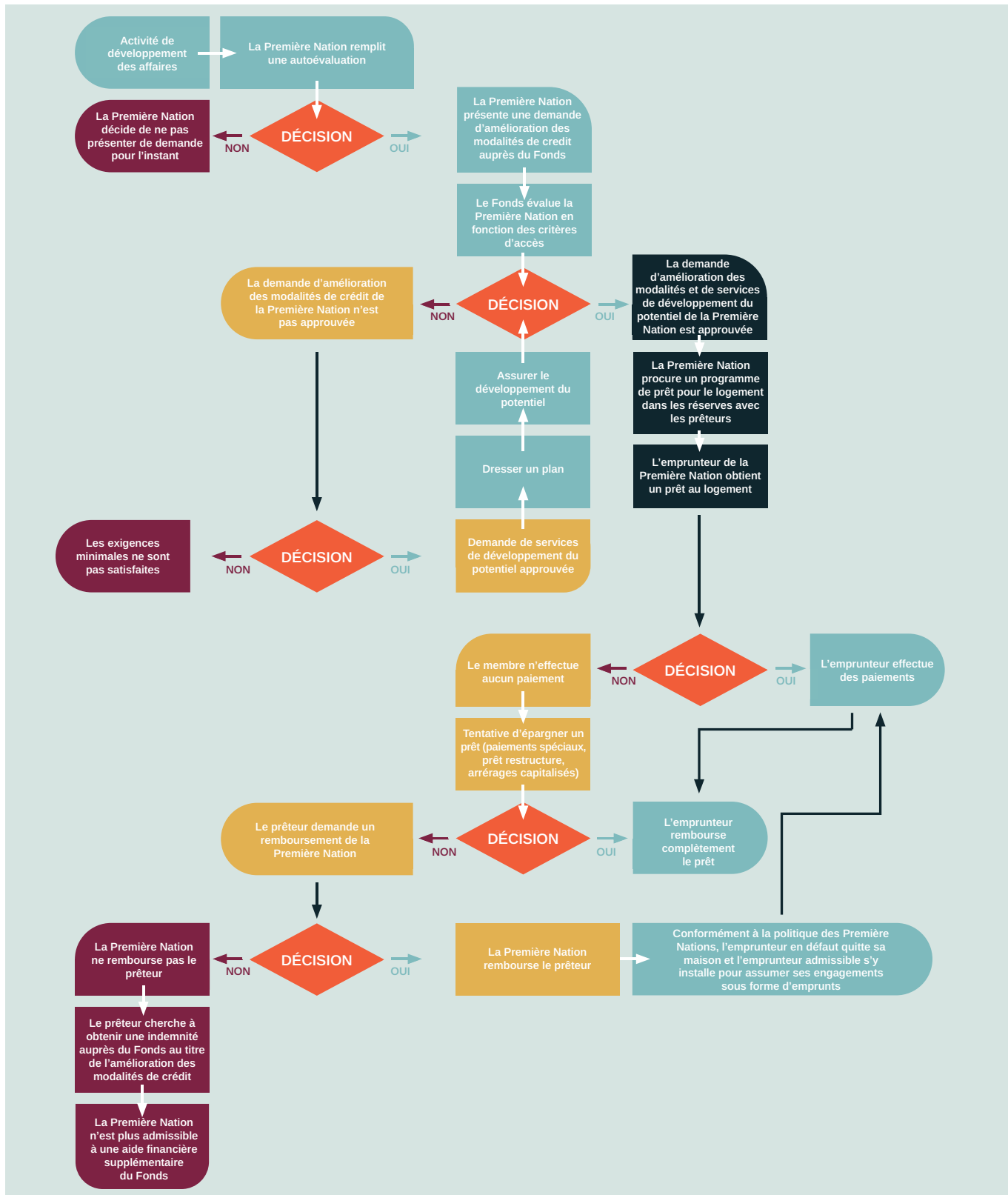
Le Fonds a été conservateur dans ses dépenses de développement du potentiel jusqu'à maintenant, tout en examinant des solutions de rechange au cours d'un certain nombre d'années pour veiller à ce qu'une source de financement prévisible et stable soit disponible pour le développement du potentiel à l'avenir. Compte tenu des projets de recherche de 2023 et des priorités stratégiques pour la période de planification, on prévoit que les dépenses du Fonds en matière de DP augmenteront considérablement, soit par les moyens existants, soit par l'entremise de nouvelles gammes de produits. Pour réussir la réforme et la transformation, le Fonds tiendra compte de cette limitation de la formule actuelle de DP dans sa présentation de l'analyse de rentabilisation pour le transfert des soins et du contrôle.

Il est entendu que tout autre mécanisme de financement du développement du potentiel ne peut être mis en œuvre sans l'approbation expresse du gouvernement du Canada. La discussion est présentée ici à titre d'information dans le cadre du processus de planification des activités pour 2024-2028. Selon l'acte de fiducie, toute activité que les fiduciaires prévoient entreprendre, y compris l'exploration de la modification du Programme de développement du potentiel comme il est envisagé aux présentes, doit être décrite dans le plan d'activités.



Annexe A – Fonctionnement du Fonds

La figure ci-dessous illustre le processus qu'une Première Nation peut suivre pour travailler avec le Fonds.



Développement des affaires

Pour commencer le processus décrit dans l'organigramme, il faut d'abord déployer des efforts de développement des affaires pour identifier les Premières Nations qui souhaitent utiliser le Fonds. Il s'agit notamment d'assister à un large éventail de réunions et de conférences nationales et régionales pour rencontrer des représentants des Premières Nations. Des réunions de suivi avec les Premières Nations intéressées sont ensuite prévues.

Autoévaluation et application

Une fois que les services du Fonds sont compris, une Première Nation remplit une « autoévaluation », qui déterminera les exigences (en matière de gestion financière, de gouvernance, de mobilisation communautaire) pour la participation des Premières Nations. Une fois l'autoévaluation terminée, la Première Nation décidera de remplir et de présenter une demande pour utiliser les services du Fonds – Développement du potentiel et du mécanisme d'amélioration du crédit. Une Première Nation ne peut présenter une demande de développement du potentiel que si elle présente également une demande d'amélioration des modalités de crédit. Une résolution du gouvernement des Premières Nations est nécessaire pour appuyer la demande présentée au Fonds.

Évaluation de la demande

Si la Première Nation satisfait aux exigences et se trouve dans une situation financière raisonnable pour fournir une garantie sécuritaire pour les prêts à l'habitation, elle peut être autorisée à utiliser le mécanisme d'amélioration des modalités de crédit. Même si elle répond aux exigences de l'amélioration des modalités de crédit, la Première Nation pourrait tout de même avoir besoin du développement du potentiel pour renforcer les éléments clés de la mise en œuvre et du maintien de logements fondés sur le marché.

Dans certains cas, une Première Nation peut ne pas avoir toutes les politiques et procédures appropriées en place. Dans ces situations, la Première Nation pourrait ne pas être autorisée à utiliser le mécanisme d'amélioration des modalités de crédit, mais elle pourrait être admissible aux

services de développement du potentiel. Un élément clé pour être admissible à un logement fondé sur le marché est un système de logement fonctionnel où les occupants croient qu'il faut payer leur logement. Le comportement de paiement dans un système de location est transférable à un programme de prêts. Bien qu'il y ait eu 40 ans de programmes de logements locatifs dans les collectivités des Premières Nations, le Fonds a constaté que, souvent, les systèmes de paiement ne sont pas mis en œuvre en tout ou en partie, ce qui exige de longues périodes de développement du potentiel aux niveaux des dirigeants, de l'administration et des citoyens. En plus d'offrir l'admissibilité au mécanisme d'amélioration des modalités de crédit, le parc de logements existants est mieux géré et mieux entretenu.

Les initiatives de développement du potentiel pourraient également prendre la forme d'ateliers et de formations pour élaborer et mettre en œuvre les structures appropriées de gouvernance, de gestion des terres et de gestion financière. Elles pourraient également comprendre l'élaboration de politiques, de codes, de règlements et de lois, ainsi que la formation du personnel et du leadership.

Dans le cas d'une Première Nation qui n'est admissible qu'au développement du potentiel, une fois que ces structures seront en place, la Première Nation sera réévaluée pour utiliser le mécanisme d'amélioration des modalités de crédit.

Établir un programme de prêts au logement avec un prêteur admissible

Une fois qu'une Première Nation est admissible au mécanisme d'amélioration des modalités de crédit, elle est appuyée par le Fonds pour établir comment l'installation fonctionnera dans sa collectivité. Par exemple, il faut que le chef et le conseil établissent et approuvent les types de prêts et les limites de prêt et les conditions de la Première Nation que les emprunteurs devront respecter avant d'être admissibles à l'institution financière. Un système de traitement des demandes au sein de la Première Nation doit être établi, y compris l'identification des entrepreneurs autorisés potentiels et des inspecteurs qualifiés, ainsi que le processus d'approbation. Ce sont toutes des conditions préalables à l'établissement d'un programme de prêts au logement dans les réserves. Recevoir des présentations

et évaluer les offres des prêteurs, sélectionner et approuver les choix les plus appropriés, puis tenir des séances de sensibilisation communautaire sur les nouvelles possibilités de prêt hypothécaire sont toutes des étapes nécessaires à la mise en place d'un programme de prêt. Si une Première Nation a choisi d'atténuer son risque – ou si un prêteur l'a fait – en utilisant une assurance prêt hypothécaire, il y a un autre processus d'évaluation à suivre avec la SCHL au niveau de la Première Nation.

Demande de prêt aux membres

Une fois le programme de prêts en place, un citoyen de la Première Nation participante pourrait demander un prêt auprès d'un prêteur. Pour ce faire, il faudrait prouver qu'il est membre et qu'il existe un lot viabilisé sur lequel construire une maison. De nombreuses Premières Nations ont ajouté des critères comme la nécessité d'avoir une assurance-vie ou la nécessité de rembourser toute dette en souffrance à la Première Nation avant d'obtenir une garantie. De plus, l'emprunteur serait tenu d'être admissible au prêt en fonction des exigences du prêteur. Cela comprend habituellement des renseignements sur le revenu et le service de la dette, ainsi que des antécédents de crédit positifs.

Une fois qu'un membre connaît le montant du prêt qu'il est admissible à emprunter, il peut devoir réévaluer ou modifier ses plans. Par exemple, il peut devoir épargner davantage en vue d'une mise de fonds ou rajuster le type de maison qu'il préfère pour respecter sa limite de prêt admissible. Si un membre n'est pas admissible à un prêt hypothécaire, il devra peut-être prendre des mesures pour améliorer son crédit ou son revenu.

Entente de prêt pour le logement dans les réserves

Si un membre est admissible à un prêt, les modalités seront convenues. Il pourrait s'agir du calendrier d'amortissement, du terme, du taux d'intérêt et de la possibilité de paiements spéciaux, de la capacité de restructurer le prêt ou de capitaliser les arriérés en cas de difficulté à rembourser le prêt.

Dans certains cas, les prêteurs qui ne sont pas approuvés par le Fonds se font concurrence une fois qu'une Première Nation est admissible à un programme de prêts garantis par le Fonds ou l'a mis en œuvre. Dans certaines collectivités, certains prêteurs ont été extrêmement concurrentiels avec les réductions de taux d'intérêt, semblables à celles offertes hors réserve en tant que prêts ponctuels spéciaux. Le Fonds continue d'encourager la concurrence, mais ne peut pas accepter d'appuyer des prêts que les prêteurs proposent d'immobiliser, car dans les réserves, les prêts individuels sont des prêts personnels et non des prêts hypothécaires et sont légalement ouverts et remboursables en tout temps, sans pénalité. Le Fonds ne garantit pas les prêts aux emprunteurs qui ne répondent pas aux critères d'admissibilité du prêteur.

Achat/Construction

Une fois les modalités du prêt convenues, le membre utilise le produit du prêt pour construire, acheter ou rénover sa maison. Pour que les prêts puissent être débloqués, il faut d'abord que les capitaux propres de l'emprunteur soient versés et qu'un système d'inspection soit en place pour assurer la conformité au code du bâtiment et faire avancer les choses.

Remboursement de la dette

Les membres sont responsables du remboursement de leurs dettes. Des rapports mensuels sur le rendement sont présentés à la Première Nation et au Fonds. Dans les cas où un prêt n'est pas performant, le membre peut avoir l'occasion de faire une refonte, de recapitaliser ou de faire des paiements spéciaux pour se remettre sur la bonne voie.



FONDS POUR LES HABITATIONS DU MARCHÉ

RÉSUMÉ DU PLAN D'ACTIVITÉS

2024 - 2028

Fournir des voies
d'accès à la propriété