

DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

pour les PREMIÈRES NATIONS



Planification de la gestion immobilière

MANUEL DU PARTICIPANT



65167

Premières nations

PLANIFICATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE – Manuel du participant

DIQ

65167



DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

pour les PREMIÈRES NATIONS



Planification de la gestion immobilière

MANUEL DU PARTICIPANT

09-11-07

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

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

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

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.

PLANIFICATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

MANUEL DU PARTICIPANT



notes

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation. Pour plus d'information, veuillez composer le 1-800-668-2642 ou visitez notre site Web : www.schl.ca

This publication is also available in English under the title: *Property Management Planning – Participant Manual*, OPIMS # 65166.

©2007, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL
OPIMS # 65167

TABLE DES MATIÈRES

Remerciements	vi
Programme de l'atelier	vii
Transparents	
Transparents 1 à 8	3
Documents à distribuer	
Documents 1 à 37	H-1
Annexe A – Formulaire	
La SCHL et votre avenir	13
Formule d'évaluation de l'atelier	14

notes

REMERCIEMENTS

La SCHL souhaite souligner les contributions précieuses des personnes suivantes :

Roxanne Harper, Turtle Island and Associates

Kim Kremzar, Turtle Island and Associates

La SCHL remercie aussi tous les membres du personnel du Logement des Autochtones pour avoir participé à la conception de cet atelier.

PROGRAMME

notes

Jour 1

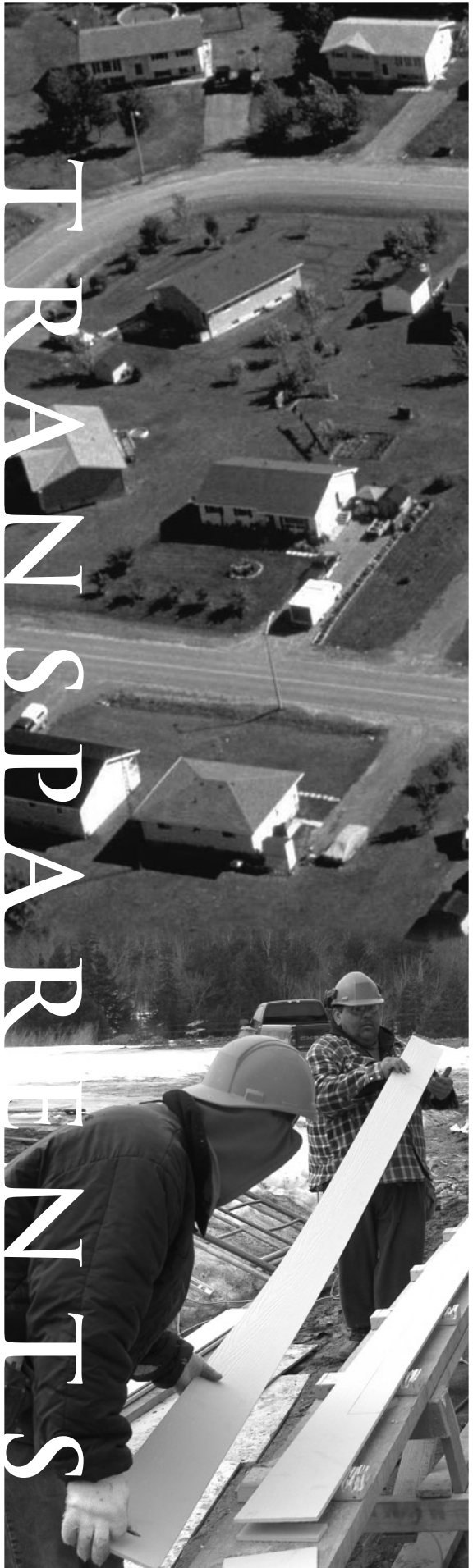
9 h 00	Mot de bienvenue et présentations Lecture de l'objectif et du programme de l'atelier Planification de la gestion immobilière Établissement de buts dans le cadre du processus de planification Modèle de planification en quatre étapes – planification financière
12 h 00	Dîner
13 h 00	Étude de cas – Établissement d'un plan financier Exercice portant sur la réserve de remplacement Exercice de récapitulation
16 h 30	Conclusion

Jour 2

8 h 30	Qu'est-ce que la planification de l'entretien? Exercice avec l'ensemble du groupe – Crédits budgétaires disponibles Modèle de planification en quatre étapes – Planification de l'entretien
12 h 00	Dîner
13 h 00	Étude de cas – Conception d'un plan d'entretien triennal Exercice de récapitulation
16 h 30	Conclusion et évaluation de l'atelier

Remarque : Les pauses ne sont pas indiquées, mais on en déterminera le moment pendant l'atelier.

TRANSPARENTS



PLANIFICATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Conception d'un plan de gestion immobilière

Objectif de l'atelier

Voir les étapes de la conception d'un plan de gestion immobilière. Les participants utiliseront le modèle de planification et concevront un plan financier (budget) d'un an et un plan d'entretien triennal.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PLANIFICATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Planification de la gestion immobilière

Détails de la façon d'atteindre les buts en matière de logement. Le plan, souvent appelé plan de travail, précise ce qu'il faut faire pour atteindre les buts, les ressources requises et le moment de l'exécution des tâches connexes.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PLANIFICATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Les trois aspects de la planification de la gestion immobilière

Planification financière

Renseignements détaillés sur tous les revenus et dépenses liés à l'ensemble de logements.

Planification matérielle

Renseignements détaillés sur l'entretien.

Planification des ressources humaines

Renseignements détaillés sur les ressources requises pour exploiter et gérer l'ensemble de logements.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PLANIFICATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Qu'est-ce qu'un but?

Un but est un énoncé qui décrit ce que vous voulez accomplir.

Pour être efficace, le but doit être mesurable, réalisable et réaliste, et doit correspondre aux préoccupations de la collectivité en matière de logement.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PLANIFICATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Les buts

1. Déterminez les buts
(précisez ce que vous voulez qu'il se produise).
2. Concevez des stratégies
(le plan de travail).
3. Contrôlez et évaluez
(façon de suivre les progrès).

PLANIFICATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Étape 2 – Conception du plan

Première nation de Little Creek Ensemble de 20 logements financé en vertu de l'article 95 Budget annuel – 1 ^{er} avril 1998	
REVENUS	
Loyer proportionné au revenu (y compris les bénéficiaires de l'AS)	
Subvention de l'article 95	
Revenus totaux	
DÉPENSES	
Assurances	
Entretien et réparations	
Administration, loyer des bureaux	
Commis comptable (1 poste)	
Réserve de remplacement	
Remboursement du prêt	
Vérification	
Imprévus	
Dépenses totales	
Excédent	

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PLANIFICATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Planification de l'entretien

**Le plan à suivre pour prolonger
au maximum la durée utile du parc
de logements de votre collectivité.**

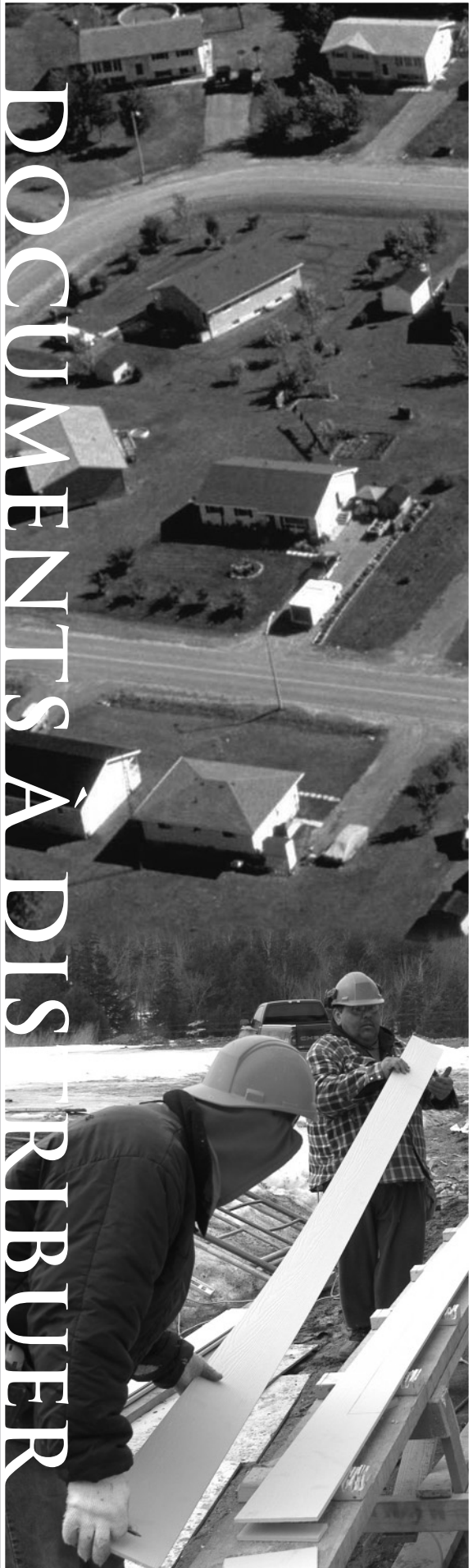
Société canadienne d'hypothèques et de logement

PLANIFICATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Planification de l'entretien – Sources possibles de crédits budgétaires

Source possible de crédits budgétaires	Types de logements admissibles		
	Financés par la SCHL	Financés par la bande	Privés
Affectations de la bande aux dépenses en capital			
Budgets d'exploitation (entretien), article 95			
PAREL pour personnes handicapées			
PAREL ordinaire			
Réserves de remplacement, article 95			
Réserves de fonctionnement, article 95 (après 1996)			
Revenus locatifs			
Autre			

Société canadienne d'hypothèques et de logement



DOCUMENTS À DISTRIBUTER



DOCUMENT N° 1

DÉFINIR LES BUTS

Les buts sont comme des flèches qui indiquent la route à suivre : s'ils sont bien organisés et si on les suit, ils peuvent nous guider en territoire inconnu. Quand vous établissez vos buts en matière de gestion immobilière, tenez compte des principaux aspects suivants.

Déterminez les buts

- Mettez sur pied une équipe qui conçoit les buts. Les membres de l'équipe doivent connaître les problèmes de logement et avoir le pouvoir de déterminer les buts.
- Mettez les buts sur papier. Il s'agit de la première étape de leur réalisation.
- Les buts doivent être mesurables, de sorte qu'il soit possible de suivre les progrès.
- Les résultats attendus doivent être clairs.

Concevez des stratégies

- Pour être efficaces, les buts doivent s'appuyer sur un plan tenant compte de toutes les ressources requises, des échéanciers et des facteurs financiers.
- Tenez compte des problèmes qui peuvent surgir et qui pourraient vous retarder dans l'atteinte des buts ou vous empêcher de les atteindre, et planifiez la façon dont vous les réglerez.
- Pour être efficaces, les buts doivent être réalisables. Certains buts semblent accablants et il faut peut-être décomposer chaque but en plus petites tâches.

Contrôlez et évaluez les buts

- Passez régulièrement vos buts en revue pour vous assurer qu'ils sont atteints, que les plans de travail sont respectés et que les buts demeurent pertinents. En cas de problème, déterminez le service ou la personne qui est responsable et travaillez à le résoudre.
- Produisez des rapports d'étapes et signalez les réalisations.
- Une fois qu'un but est atteint, prenez le temps de célébrer et de féliciter l'équipe.



DOCUMENT N° 2

RÉDIGER LE BUT

L'énoncé de but doit comprendre les éléments suivants :

- la ou les *mesures* qui seront prises;
- le *résultat*, ou produit final, attendu;
- la ou les personnes qui ont la *responsabilité* de prendre les mesures;
- l'*échancier* établi pour les mesures.

Exemple de but

Inspecter toutes les habitations administrées par la bande.

Exemple d'énoncé de but

Une inspection complète (*la mesure à prendre*) de toutes les habitations administrées par la bande sera exécutée par l'agent des services techniques (*personne responsable*). Les inspections seront réalisées au cours des quatre prochaines années (échancier), à raison de 25 % des logements chaque année, dont les plus vieux d'abord. Un rapport sur l'état du logement (*le résultat*) sera rédigé pour chaque habitation et précisera les réparations d'urgence, les réparations requises d'ici deux ans et les réparations requises d'ici trois ans.

notes





DOCUMENT N° 3

CONSEILS UTILES À L'ÉTABLISSEMENT DES BUTS

- Rappelez-vous que ne pas planifier, c'est se préparer à échouer.
- Les buts doivent mettre vos compétences à l'épreuve, mais ne doivent pas vous décourager dans vos efforts.
- Rappelez aux gens les avantages d'atteindre les buts.
- Faites ressortir tous les avantages qu'ils en tireront personnellement.
- Persistez et soyez prêt à faire des sacrifices à court terme pour atteindre le but.
- Soyez au fait de toutes les ressources requises pour atteindre le but.
- N'ayez pas de secrets. Communiquez et faites part de vos buts aux autres.



DOCUMENT N° 4

LE MODÈLE DE PLANIFICATION EN QUATRE ÉTAPES

Étape 1 – Collecte d'information

Assurez-vous d'avoir toute l'information requise pour préparer le plan. Veillez à ce que l'information soit exacte. Si vous utilisez des projections par manque de données antérieures, veillez à ce qu'elles soient réalistes. Vous devriez notamment recueillir l'information suivante : buts de la collectivité, copies des rapports connexes, plans annuels et budgets de fonctionnement. Organisez-vous pour obtenir l'intervention de tous dans votre équipe (membres du comité de logement, personnel, services techniques, conseil de bande, etc.) à toutes les étapes du processus de planification en quatre étapes.

Étape 2 – Conception du plan

Il faut concevoir deux types de plans. Le plan à long terme se concentre sur ce que vous voulez qu'il se produise au cours des trois à cinq prochaines années. Il décrit, à un niveau élevé, le travail qui sera accompli. Le plan annuel décrit en détail ce que vous proposez de faire au cours des douze prochains mois. Le plan annuel doit préciser clairement les priorités, les lots de travaux, les échéanciers et les ressources humaines et financières requises.

Quand vous analysez l'information que vous avez recueillie, penchez-vous sur les éléments suivants :

- Quelles sont les priorités établies par votre collectivité?
- Les ressources humaines et financières suffisent-elles à la prestation du service?
- Quand les travaux peuvent-ils être réalisés?
- Les programmes imposent-ils des restrictions dont il faut tenir compte?

Répondez aux cinq questions quand vous rédigez votre plan :

Pourquoi cette tâche est-elle nécessaire, et répond-elle aux objectifs?

Quelles tâches seront accomplies au cours des douze prochains mois (plan d'action)?

Qui assumera la responsabilité de chaque tâche?

Quand chaque tâche aura-t-elle été accomplie?

D'où viendront les ressources humaines et financières?

Étape 3 – Approbation du plan

Vous devrez demander et obtenir le soutien de votre plan et veiller à ce qu'il soit approuvé par les autorités compétentes.

Quand vous cherchez à obtenir l'approbation du plan, envisagez ce qui suit :

- soumettez officiellement le plan par écrit en vue d'en obtenir l'approbation;
- faites ensuite une présentation qui décrit les avantages de suivre le plan;
- soyez prêt à répondre aux questions et à réagir aux préoccupations;
- tenez un registre des décisions prises au sujet du plan.

Une fois le plan approuvé, préparez-vous à le mettre en œuvre. À cette fin :

- communiquez les détails de haut niveau au comité de logement, aux membres de la bande et aux locataires;
- préparez à l'intention du chef et du conseil, des membres du comité de logement et du personnel une feuille de questions et de réponses qu'ils pourront utiliser pour répondre aux demandes de renseignements.

Étape 4 – Examen et redressement du plan

Les meilleurs plans sont ceux qu'on revoit régulièrement (au moins tous les trois mois).

Dans le cadre de votre processus d'examen régulier, vous devriez :

- voir les progrès accomplis avec les membres de l'équipe (déroulement comme prévu);
- mettre le plan à jour au fur et à mesure que des tâches sont accomplies;
- déceler les problèmes et réaffecter les ressources pour les tâches qui accusent du retard;
- préparer des rapports d'étapes réguliers et les mettre à la disposition de la collectivité;
- célébrer les succès et en faire part.



DOCUMENT N° 5

ÉTUDE DE CAS – PLANIFICATION FINANCIÈRE

Directives aux participants

Objectif

En suivant le modèle de planification en quatre étapes, les participants concevront un plan de gestion financière annuel pour un ensemble de logements relevant de l'article 95 dans une collectivité des Premières nations fictive.

Directives

Vous travaillerez en équipes. Votre équipe recevra de l'information sur l'ensemble de logements relevant de l'article 95 qui se trouve dans la collectivité de la Première nation de Little Creek. Vous aurez toute l'information qu'il vous faut pour les quatre étapes du modèle de planification.

Gardez à l'esprit que la collectivité a établi des buts en matière de logement, mais qu'un seul but est lié à la planification financière. Il s'agit du but suivant :

But :

Le directeur, Administration des logements, veillera à ce que le service de logement respecte le budget qui lui a été affecté pour la période du 1^{er} avril 2005 au 31 mars 2006. Un rapport budgétaire écrit sera soumis par le directeur au chef et au conseil le 30 septembre 2005 et le 31 mars 2006. Le rapport confirmera le cumul des revenus et des dépenses à ces dates.

Tâches

Étape 1 – Document n° 6

Étape 2 – Document n° 7

Étape 3 – Document n° 12

Étape 4 – Documents n° 13 et 14



DOCUMENT N° 6

ÉTAPE 1 – COLLECTE D'INFORMATION

Directives : Associez les catégories du budget aux documents que vous utiliseriez pour préparer le budget annuel. Certains documents peuvent servir pour plus d'une catégorie.

- | | | |
|--|---------------|--|
| 1. Subvention relevant de l'article 95 | <i>C et K</i> | A. Lettre de la SCHL indiquant que le loyer du marché est de 375 \$ par mois |
| 2. Loyer proportionné au revenu | | B. Confirmation du revenu de chaque locataire |
| 3. Assurances | | C. Entente d'exploitation signée avec la SCHL |
| 4. Entretien et réparations | | D. Rapports d'inspection du 1 ^{er} sept. 2004 |
| 5. Administration (loyer des bureaux) | | E. Lettre de la banque confirmant la mensualité de remboursement du prêt de 8 821 \$ |
| 6. Salaires | | F. Offres de prix de trois compagnies d'assurance |
| 7. Réserve de remplacement | | G. Rapports d'inspection des 120 logements |
| 8. Remboursement du prêt | | H. Rapport de vérification 2003-2004, article 95 |
| 9. Frais annuels de vérification | | I. États financiers relatifs aux logements de la bande |
| 10. Autre (formation du personnel) | | J. Budget de l'ensemble pour 2003-2004, article 95 |
| 11. Autre (déplacements) | | K. Lettre de la SCHL indiquant que la subvention a été réduite à 6 032 \$ |
| | | L. Documents relatifs à la paye |
| | | M. Estimation des frais de vérification |
| | | N. Relevés bancaires |



DOCUMENT N° 7

ÉTAPE 2 – CONCEPTION DU PLAN

Première nation de Little Creek**Ensemble de 20 logements financé en vertu de l'article 95****Budget annuel prenant effet le 1^{er} avril 2005**

Directives : Vous avez rassemblé les documents suivants :

- une description de l'ensemble de logements relevant de l'article 95 (document n° 8)
- l'état des revenus et des dépenses pour l'exercice 2003-2004 (document n° 9)
- le rapport d'inspection sommaire (document n° 10)
- le rapport de vérification du revenu (document n° 11)

Tâche : Utilisez l'information de ces documents pour compléter le budget ci-dessous.

REVENUS	
Loyer proportionné au revenu (y compris les bénéficiaires de l'AS)	\$
Subvention de l'article 95	\$
Revenus totaux	\$
DÉPENSES	
Assurances	\$
Entretien et réparations	\$
Administration, loyer des bureaux	\$
Commis comptable (1 poste)	\$
Réserve de remplacement	\$
Remboursement du prêt	\$
Vérification	\$
Imprévus	\$
Dépenses totales	\$
Excédent	\$



DOCUMENT N° 8

ÉTAPE 2 – CONCEPTION DU PLAN

Description de l'ensemble de 20 logements financé en vertu de l'article 95

La collectivité compte 120 habitations administrées par la bande. L'ensemble de logements financé en vertu de l'article 95 et construit en 1990-1991 comporte 20 logements. Tous sont des maisons de plain-pied de trois chambres à coucher. Tous les locataires paient leur électricité, sauf ceux qui bénéficient de l'aide sociale. Les Services sociaux paient directement l'électricité de ces derniers.

Les coûts d'immobilisation définitifs de l'ensemble de 20 logements sont de 1 600 000 \$. L'ensemble fait l'objet d'un prêt de 1 120 000 \$. Le prêt a été renouvelé le 1^{er} avril 2004 pour une période de cinq ans à compter du 1^{er} mai 2004. Les nouvelles *mensualités de remboursement du prêt* sont de **8 821 \$** (x 12 = 105 852 \$ pour l'année), et les *paiements de subvention* sont de **6 032 \$** (x 12 = 72 384 \$ pour l'année).

La Première nation de Little Creek fournit des bureaux, le téléphone, le télécopieur et les fournitures à l'ensemble relevant de l'article 95 moyennant un droit mensuel. La Première nation augmente toujours *les coûts d'administration liés à l'article 95 de 100 \$ par année (ce qui comprend les frais de déplacement et de formation)*.

Au début, la Première nation de Little Creek avait à son service une commis comptable à temps plein qui s'occupait de l'ensemble de logements relevant de l'article 95, moyennant un salaire annuel de 25 000 \$ (y compris les avantages sociaux). Au cours de l'exercice 1995-1996, la Première nation a examiné ses activités et a constaté que la commis comptable consacrait moins de la moitié de son temps au programme relevant de l'article 95 et que le reste de son temps allait à d'autres aspects des activités de la bande. La responsabilité de son salaire est maintenant répartie entre différents départements et est fonction du temps qu'elle consacre réellement à chacun. *Vous n'avez imputé que 10 400 \$ (y compris les avantages) de son salaire au programme de logement*. Au cours de 2004, la Première nation a acheté du nouveau matériel informatique et de nouveaux logiciels et s'attend à ce que le temps nécessaire à la tenue des dossiers relatifs au programme de logement relevant de l'article 95 *sera diminué de moitié, ce qui réduira le salaire en question à 5 200 \$ par année*.

Dans le passé, la Première nation de Little Creek n'exécutait des travaux d'entretien que quand les locataires se plaignaient. Pour être plus proactive et efficace dans ses dépenses d'entretien, la Première nation a réalisé une inspection de chacun des 120 logements administrés par la bande pour déterminer leur état réel et établir les priorités d'entretien. Ce rapport vient d'être rédigé et a été transmis au conseiller du logement (voir le document n° 10).

La Première nation de Little Creek doit déposer **10 000 \$ par année dans une réserve de remplacement**. Rien n'a été retiré du compte.

Le vérificateur vous indique qu'il n'augmentera pas ses frais cette année (1 000 \$).

Cette année, la bande veut se doter **d'un montant pour imprévus de 1 230 \$**.

La Première nation de Little Creek a examiné les avantages d'assurer toutes les maisons administrées par la bande et a reçu des prix de la part de trois compagnies d'assurance acceptables. Deux compagnies ont donné des prix pour les 120 logements. *Le premier prix était de 40 800 \$ (340 \$ par logement)*. La deuxième compagnie a donné un prix de 350 \$ par logement. La troisième compagnie a donné un prix ne couvrant que l'ensemble de 20 logements relevant de l'article 95. Son prix, de 6 700 \$, ne couvrait pas les demandes de règlement à la suite de catastrophes naturelles (tempête de vent, tempête de verglas, inondation, etc.).



DOCUMENT N° 9

ÉTAPE 2 – CONCEPTION DU PLAN

Première nation de Little Creek

Ensemble de 20 logements financé en vertu de l'article 95

État des revenus et des dépenses

Exercice se terminant le 31 mars 2004

REVENUS	2004	2003
Loyer proportionné au revenu (y compris les bénéficiaires de l'AS)	74 580 \$	73 970 \$
Subvention de l'article 95	69 696 \$	105 625 \$
Revenus totaux	144 276 \$	179 595 \$
DÉPENSES		
Assurances	7 500 \$	7 000 \$
Entretien et réparations	20 000 \$	4 500 \$
Administration, loyer des bureaux	3 400 \$	3 300 \$
Commis comptable (1 poste)	10 400 \$	25 000 \$
Réserve de remplacement	10 000 \$	10 000 \$
Remboursement du prêt	104 329 \$	124 768 \$
Vérification	1 000 \$	800 \$
Dépenses totales	156 629 \$	175 368 \$
Revenu – déficit annuel	(12 353 \$)	4 227 \$
Excédent ou déficit annuel au début de l'année	6 427 \$	2 200 \$
Excédent ou déficit accumulé	(5 926 \$)	6 427 \$



DOCUMENT N° 10

ÉTAPE 2 – CONCEPTION DU PLAN

Ensemble de 20 logements financé en vertu de l'article 95

Rapport d'inspection sommaire

Logement	Réparations obligatoires	Réparations optionnelles	Entretien prévu 2005
1	975 \$	0 \$	975 \$
2	600 \$	0 \$	600 \$
3	400 \$	350 \$	750 \$
4	1,500 \$	200 \$	1,700 \$
5	400 \$	0 \$	400 \$
6	1,200 \$	0 \$	1,200 \$
7	0 \$	285 \$	285 \$
8	1,000 \$	400 \$	1,400 \$
9	200 \$	0 \$	200 \$
10	750 \$	25 \$	775 \$
11	100 \$	0 \$	100 \$
12	0 \$	310 \$	310 \$
13	675 \$	0 \$	675 \$
14	260 \$	0 \$	260 \$
15	500 \$	175 \$	675 \$
16	1,000 \$	200 \$	1,200 \$
17	400 \$	50 \$	450 \$
18	500 \$	320 \$	820 \$
19	275 \$	0 \$	275 \$
20	200 \$	1,250 \$	1,450 \$
TOTAL	10,935 \$	3,565 \$	14,500 \$
Coût moyen par logement	547 \$	178 \$	725 \$

Remarque : Les montants ci-dessus comprennent les coûts de la main-d'œuvre et des matériaux.



DOCUMENT N° 11

ÉTAPE 2 – CONCEPTION DU PLAN

Ensemble de 20 logements financé en vertu de l'article 95
Rapport de confirmation du revenu

Logement	N ^{bre} d'adultes	N ^{bre} d'enfants	Total Occupants	Revenu	N ^{bre} de chambres	Loyer du marché	LPR	Paiement réel
1	2	2	4	20 000 \$	3	375 \$	417 \$	313 \$
2	1	2	3	18 000 \$	3	375 \$	375 \$	271 \$
3	2	1	3	15 000 \$	3	375 \$	313 \$	211 \$
4	2	0	2	8 500 \$	3	375 \$	177 \$	77 \$
5	2	0	2	30 000 \$	3	375 \$	625 \$	525 \$
6	1	4	5	AS	3	375 \$	371 \$	371 \$
7	2	2	4	AS	3	375 \$	351 \$	351 \$
8	1	2	3	17 500 \$	3	375 \$	365 \$	261 \$
9	2	1	3	AS	3	375 \$	310 \$	310 \$
10	1	3	4	AS	3	375 \$	351 \$	351 \$
11	2	4	6	AS	3	375 \$	387 \$	387 \$
12	1	1	2	AS	3	375 \$	285 \$	285 \$
13	1	3	4	AS	3	375 \$	351 \$	351 \$
14	2	4	6	AS	3	375 \$	387 \$	387 \$
15	2	3	5	AS	3	375 \$	371 \$	371 \$
16	1	2	3	AS	3	375 \$	310 \$	310 \$
17	2	1	3	AS	3	375 \$	310 \$	310 \$
18	2	3	5	AS	3	375 \$	371 \$	371 \$
19	2	2	4	AS	3	375 \$	351 \$	351 \$
20	2	1	3	AS	3	375 \$	310 \$	310 \$
Revenu mensuel total						7 500 \$	7 088 \$	6 474 \$
Revenu annuel total						90 000 \$	85 056 \$	77 688 \$

Remarque : Les locataires qui gagnent un revenu reçoivent une allocation-chauffage de 100 \$ par mois. Ce montant est inclus sous la forme d'une déduction du LPR (loyer proportionné au revenu).



DOCUMENT N° 12

ÉTAPE 3 – APPROBATION DU PLAN

Vous soumettez le budget à l’approbation du chef et du conseil. Ils vous poseront les questions suivantes. Répondez aux questions dans l’espace réservé à cette fin et préparez-vous à en discuter quand vous ferez votre présentation.

1. Pourquoi les heures de travail de la commis comptable ont-elles autant diminué?

2. Quel est l’avantage, s’il en est un, d’assurer chaque maison administrée par la bande?

3. Pourquoi devrions-nous faire les réparations qui sont jugées « souhaitables »?

4. Le budget actuel comporte des montants peu élevés pour imprévus. À quoi serviront-ils?

5. Serez-vous en mesure de répondre aux situations d’urgence avec un budget aussi restreint?



DOCUMENT N° 13

ÉTAPE 4 – EXAMEN ET REDRESSEMENT DU PLAN

C'est aujourd'hui le 1^{er} octobre 2005. Vous exploitez l'ensemble depuis six mois et recevez le rapport ci-joint de votre commis comptable.

Partie I – Veuillez remplir le document n° 14 : calculez la différence entre le montant prévu au budget et le montant réel, et inscrivez le résultat dans la colonne « Écart ».

Partie II – Répondez aux questions suivantes.

1. Quels postes budgétaires diffèrent du montant planifié initialement?

2. Quels redressements vous permettraient de respecter le budget et d'atteindre votre but en matière de logement?



DOCUMENT N° 14

ÉTAPE 4 – EXAMEN ET REDRESSEMENT DU PLAN

Première nation de Little Creek

Ensemble de 20 logements financé en vertu de l'article 95

Rapport sur les écarts budgétaires au 30 septembre 2005

Revenus	Budget annuel approuvé	Prévu au budget 1 ^{er} avril – 30 sept.	Dépenses réelles 1 ^{er} avril – 30 sept.	Écart
Loyer proportionné au revenu (y compris les bénéficiaires de l'AS)	77 688 \$	38 844 \$	30 000 \$	
Subvention de l'article 95	72 384 \$	36 192 \$	36 192 \$	
Revenus totaux	150 072 \$	75 036 \$	66 192 \$	
Dépenses				
Assurances	6 800 \$	6 800 \$	6 800 \$	
Entretien et réparations	14 500 \$	7 250 \$	10 500 \$	
Administration, loyer des bureaux	3 500 \$	1 750 \$	1 750 \$	
Commis comptable (1 poste)	5 200 \$	2 600 \$	2 600 \$	
Réserve de remplacement	10 000 \$	5 000 \$	0 \$	
Remboursement du prêt	105 852 \$	52 926 \$	52 926 \$	
Vérification	1 000 \$	0 \$	0 \$	
Imprévus	1 230 \$	615 \$	950 \$	
Dépenses totales	148 082 \$	76 941 \$	75 526 \$	
Excédent ou déficit	1 990 \$	(1 905 \$)	(9 334 \$)	



DOCUMENT N° 15

RÉSERVE DE REMPLACEMENT

Veillez répondre aux questions suivantes en cochant Vrai ou Faux

- | | Vrai | Faux |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Les fonds de la réserve de remplacement sont des fonds mis de côté pour couvrir les coûts qu'il faudra probablement assumer dans l'avenir pour remplacer des immobilisations de la propriété ou de l'immeuble qui sont usées ou arrivées à la fin de leur durée utile. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2. Il est obligatoire de provisionner une réserve de remplacement dans le cadre d'un programme de logement relevant de l'article 95. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3. Les réparations requises à la suite de vandalisme peuvent être imputées à la réserve de remplacement. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4. Le remplacement des appareils est une dépense admissible. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5. Votre collectivité décide d'installer du linoléum, plutôt que de la moquette, dans les futurs ensembles de logements. Dix logements (construits il y a trois ans) ont de la moquette. Il faut la retirer pour la remplacer par du linoléum, et les coûts seront imputés à la réserve de remplacement. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6. La formule suivante doit être utilisée pour déterminer le montant à mettre dans la réserve de remplacement :
$\frac{n^{\text{bre}} \text{ de composants} \times \text{coût de remplacement}}{\text{durée de vie restante}} = \text{montant annuel requis}$ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7. Vous ne pouvez imputer à la réserve de remplacement les dépenses pour lesquelles vous profitez de rabais sur les achats en masse. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8. Vos frais annuels moyens de réparation des appareils sont de 200 \$ par logement (10 logements). Ces frais peuvent être imputés à la réserve de remplacement. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9. Vous pouvez remplacer une immobilisation par une immobilisation de qualité supérieure. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10. Le montant annuel affecté à la réserve de remplacement est déterminé au moment l'engagement de l'ensemble et ne peut plus être modifié. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11. La peinture intérieure n'est pas une dépense admissible pour la réserve de remplacement. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



DOCUMENT N° 16

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN

Types de travaux d'entretien

Voici les types de travaux d'entretien qu'il faut préciser et inclure dans le plan d'entretien.

Entretien courant

Il s'agit généralement de travaux requis en raison de situations inattendues et de plaintes de locataires.

L'entretien courant comprend les travaux de réparation des immobilisations (chaudières, toitures, chauffe-eau) qui ne sont pas arrivées à la fin de leur durée utile. S'il n'existe pas de ligne de conduite visant les dommages causés par les locataires, il faut inclure dans la planification de l'entretien courant la réparation des dommages causés par les locataires, notamment, par négligence.

Entretien préventif

L'entretien préventif est le remplacement planifié d'éléments de manière à éviter des réparations ou des bris dans l'avenir.

Ce type d'entretien comprend l'entretien des chaudières et le remplacement de la courroie de ventilateur avant qu'elles se brisent; l'application d'un nouveau mastic de calfeutrage autour de la baignoire pour éviter les dommages causés par l'eau, etc. Un bon plan d'entretien préventif comprend des travaux exécutés de façon cyclique (travaux hebdomadaires, saisonniers, annuels), comme la vidange des fosses septiques, le ramonage des cheminées, etc. De plus, si vous prévoyez à long terme de repeindre l'extérieur des fenêtres de tous les logements sur une période de cinq ans, il faut prévoir ces coûts dans le cadre des travaux d'entretien préventif.

Remplacement d'immobilisations (composants importants)

Il s'agit du remplacement d'immobilisations ou de composants importants de l'habitation qui ont dépassé leur durée utile et qu'il n'est plus efficient de réparer. Les systèmes de chauffage, chauffe-eau, toitures, fenêtres et portes sont des immobilisations.

Pour les logements relevant de l'article 95, le remplacement de ces composants peut être fonction de l'admissibilité à l'utilisation de la réserve de remplacement.

notes



DOCUMENT N° 17

LE PROCESSUS DE PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN ÉTAPE 1 – COLLECTE D'INFORMATION

Rapports d'inspection et rapports sur l'état des logements

Chaque logement doit faire l'objet d'une inspection complète qui permettra le suivi de l'état général du parc de logements de la collectivité. Il faut faire les inspections régulièrement (une fois tous les trois à cinq ans) pour déterminer les réparations requises et l'ordre de priorité de ces réparations (d'ici un an, d'ici deux ans, etc.). L'information tirée des inspections est nécessaire à l'établissement de l'ordre de priorité des travaux d'entretien et vous aidera à coordonner les travaux à exécuter dans de nombreux logements ayant besoin de réparations semblables.

Les logements des occupants handicapés et des aînés peuvent avoir besoin de modifications de travaux d'adaptation. Soyez au fait des facteurs particuliers à prendre en compte et déterminez s'il s'agit de travaux prioritaires.

Dossiers et registres sur les travaux d'entretien réalisés dans chaque logement

Les renseignements de ces dossiers confirmeront les détails de tous les travaux de réparation réalisés dans le logement. De plus, il vous faut de l'information sur l'équipement et les appareils de chaque logement. Toute cette information vous sera utile pour établir votre plan d'entretien, à court terme et à long terme, et pour estimer le coût des travaux d'entretien futurs.

Plaintes des locataires et demandes de travaux de réparation

Votre plan d'entretien doit prévoir du temps et de l'argent pour l'entretien non planifié à exécuter à la suite de plaintes de la part de locataires ou de situations imprévues. Envisagez de tenir un registre des plaintes des locataires qui précise les réparations demandées. Cela peut vous aider à déceler les réparations courantes ou les tendances qui pourraient être enrayées.

Budgets disponibles

Vérifiez les budgets disponibles à respecter au cours de la période de trois ans. Les fonds servant à l'entretien et aux réparations des logements peuvent provenir de sources diverses et s'accompagner de restrictions quant à leur utilisation. En concevant votre plan d'entretien, vous devez déterminer le budget qui peut servir au financement des travaux requis.



DOCUMENT N° 18

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN

Sources admissibles de crédits budgétaires

Lisez chaque question et encerclez votre réponse.

- 1) Les réserves de remplacement peuvent servir à financer le remplacement d'immobilisations pour :
 - a) les logements SCHL relevant de l'article 95
 - b) les logements financés par la bande
 - c) les logements privés
 - d) toutes ces réponses

- 2) Les fonds du PAREL pour personnes handicapées peuvent servir pour :
 - a) les logements SCHL relevant de l'article 95
 - b) les logements financés par la bande
 - c) les logements privés
 - d) toutes ces réponses

- 3) Les fonds excédentaires des affectations de la SCHL relevant de l'article 95 pour l'entretien peuvent servir pour :
 - a) les logements SCHL relevant de l'article 95
 - b) les logements financés par la bande
 - c) les logements privés
 - d) toutes ces réponses

- 4) Le PAREL ordinaire ne peut servir pour :
 - a) les logements SCHL relevant de l'article 95
 - b) les logements financés par la bande
 - c) les logements privés
 - d) toutes ces réponses

- 5) Les affectations du MAINC aux dépenses en capital peuvent servir pour :
 - a) la construction
 - b) la rénovation
 - c) l'entretien et les réparations
 - d) toutes ces réponses



DOCUMENT N° 19

CONCEPTION D'UN PLAN D'ENTRETIEN TRIENNAL

Objectif

En appliquant le modèle de planification, les participants concevront un plan d'entretien triennal.

Directives aux participants

Il incombe au service du logement de la Première nation de Little Creek de préparer un plan d'entretien triennal visant les logements de la collectivité. La moitié de l'équipe du service du logement travaillera à la conception du plan visant les logements financés par la bande, et l'autre moitié, à la conception du plan visant les logements financés par la SCHL. Votre trousse contient toute la documentation nécessaire pour votre part du plan.

Étape 1 – Collecte d'information

À la première étape, votre équipe doit passer en revue l'information recueillie. Il s'agit de ce qui suit.

Profil de la Première nation de Little Creek (document n° 20)

Ce document fournit une brève description de la collectivité et de l'état de son parc de logements.

Extraits du plan de logement communautaire de la Première nation de Little Creek (document n° 21)

Le chef et le conseil ont approuvé trois buts en matière d'entretien, lesquels sont compris dans les extraits du plan de logement communautaire. Le plan triennal doit tenir compte de ces buts.

Rapports sur l'état des logements

(Logements financés par la bande – documents 22, 23 et 24; logements financés par la SCHL – documents 25, 26 et 27) Le personnel technique a produit l'information technique relative au portefeuille et a préparé un rapport sommaire sur l'état des logements. L'ordre de priorité des réparations a été établi, et on a indiqué le moment de leur exécution (première, deuxième ou troisième année).

Budgets

Le service des finances a déterminé les crédits budgétaires disponibles pour les travaux d'entretien et de réparation au cours de chacune des trois années. Ce montant se trouve au haut de chaque Feuille de travail – Travaux d'entretien et de réparation. Le montant indiqué représente la TOTALITÉ du budget disponible pour les travaux d'entretien et de réparation (p. ex. : PAREL, réserve de remplacement, une partie de l'affectation en capital du MAINC, etc.).

notes





DOCUMENT N° 20

PREMIÈRE NATION DE LITTLE CREEK

Profil de la collectivité

La Première nation de Little Creek est une collectivité nordique qui se trouve à environ 160 kilomètres au nord de la Transcanadienne. La population actuelle est de 890 habitants. La collectivité est depuis tout récemment desservie par l'électricité, l'approvisionnement en eau et les égouts. La bande se charge de l'administration de 120 habitations.

Parc de logements administrés par la bande

Quarante maisons sont financées dans le cadre du Programme de logement dans les réserves de la SCHL relevant de l'article 95. Dix logements ont été construits en 1978, 10 en 1982, 10 en 1988, et 10 en 1993. Les logements construits en 1978 ont besoin de travaux de réparation importants, mais les autres logements sont généralement en bon état.

Quatre-vingt habitations ont été construites à la suite d'affectations en capital du MAINC. La bande a utilisé son affectation en capital pour la construction de cinq maisons par année depuis 1987. En raison du budget en capital restreint et des fonds d'entretien insuffisants, la plupart des logements construits avant 1995 ont besoin de réparations majeures.

Rapport sommaire sur l'état des logements

Logements financés en vertu de l'article 95

Les 40 logements financés par la SCHL en vertu de l'article 95 ont tous fait l'objet de travaux d'entretien imputés au budget de fonctionnement. Les logements construits en 1982, en 1988 et en 1993 en vertu de l'article 95 sont généralement en bon état, mais les logements plus âgés qui remontent à 1978 montrent des signes de vieillissement.

Logements financés par la bande

Des 80 logements financés par la bande, 40 sont relativement neufs, 15 ont été complètement remis en état et les 25 autres ont besoin de travaux majeurs de réparation.



DOCUMENT N° 21

PREMIÈRE NATION DE LITTLE CREEK

Extraits du plan de logement communautaire**Normes d'entretien**

La Première nation de Little Creek a approuvé l'utilisation des normes de remise en état du PAREL pour les logements existants en guise de conditions minimales pour les logements existants administrés par la bande.

Buts en matière d'entretien

Les buts en matière d'entretien de la collectivité sont les suivants :

But n° 1

Le service du logement veillera à ce que les logements existants administrés par la bande soient rendus conformes aux exigences minimales au cours des trois prochaines années.

But n° 2

Au cours des trois prochaines années, la bande consacra une partie (25 %) de l'affectation en capital du MAINC aux réparations et à l'entretien. Les 75 % restants de l'affectation ira à la construction de nouveaux logements.

But n° 3

Le service du logement veillera à ce que les travaux soient d'abord exécutés dans les logements financés par la bande qui ont été construits en 1990, 1991 et 1992 et dans les logements financés par la SCHL qui ont été construits en 1978. Quand c'est possible, il faut d'abord réparer les logements les plus vieux.

Si c'est possible, il faut réaliser en même temps toutes les réparations à exécuter dans un même ensemble de logements de manière à déranger le moins possible les locataires.

notes





DOCUMENT N° 22

PREMIÈRE NATION DE LITTLE CREEK

Réparations nécessaires – Portefeuille de logements financés par la bande

ANNÉE 1

Logements financés par la bande

Portefeuille – 80 logements – cinq logements construits chaque année, de 1987 à 2002 inclusivement.

Entretien régulier

Il **faudrait** prévoir un coût d'entretien régulier de 1 200 \$ par année pour chacun des 15 logements que l'on n'a pas encore rendus conformes aux exigences minimales visant les bâtiments résidentiels (logements construits en 1990, 1991 et 1992), jusqu'à ce que les réparations aient été exécutées. Pour les 65 autres logements, il faut prévoir un coût de 800 \$.

Coût : 1 200 \$ par logement x 15 logements
800 \$ par logement x 65 logements

Réparations intérieures

Des réparations doivent être exécutées à l'intérieur des logements construits en 1990 (5), en 1991 (5) et en 1992 (5). Les murs intérieurs doivent être réparés au besoin, puis repeints. Le revêtement de plancher est usé et doit constamment être réparé. Il faut remplacer le revêtement de plancher usé (combinaison de moquette et de linoléum) par un revêtement de sol résilient.

Coût : 7 000 \$ par logement

Systèmes de chauffage

Il faut installer de nouveaux appareils de chauffage et des cheminées dans les logements construits en 1990 (5) et en 1991 (5). Les systèmes de chauffage doivent constamment être réparés (le fabricant n'est plus en affaires) et les locataires se plaignent du froid. Il n'est pas efficace de continuer à les réparer; il faut les remplacer.

Coût : 5 000 \$ par logement

Réparations extérieures

Pour réduire les coûts de fonctionnement et rendre les logements conformes aux exigences minimales, on remettra en état, à partir de l'extérieur, les logements construits en 1990 (5), en 1991 (5) et en 1992 (5). Les travaux comprennent l'installation d'un nouveau fond de clouage, d'isolant GlasClad® et de membrane pare-air Tyvek®, de nouvelles portes extérieures et fenêtres et d'un nouveau parement.

Coût : 15 000 \$ par logement

Réparations d'urgence

D'après le coût moyen des réparations d'urgence et des réparations imprévues au cours des deux dernières années, il **faudrait** prévoir à cette fin 500 \$ par logement (pour les 80 logements).

Coût : 500 \$ par logement

Autre

Il faut convertir le logement (1999) d'un membre de la collectivité de sorte qu'il soit possible d'y accéder et d'y circuler en fauteuil roulant. Il faut faire des modifications dans l'entrée, la cuisine et la salle de bain (certains éléments y ont déjà été intégrés). C'est prioritaire et il **faudrait** le faire au cours de l'année 1.

Coût : 8 500 \$ pour ce logement



DOCUMENT N° 23

PREMIÈRE NATION DE LITTLE CREEK

Réparations nécessaires – Portefeuille de logements financés par la bande

ANNÉE 2

Logements financés par la bande

Portefeuille – 80 logements – cinq logements construits chaque année, de 1987 à 2002 inclusivement.

Entretien régulier

Il faut prévoir un coût d'entretien régulier de 1 250 \$ par année pour chacun des logements que l'on n'a pas encore rendus conformes aux exigences minimales visant les bâtiments résidentiels jusqu'à ce que les réparations aient été exécutées. Pour les autres logements, il faut prévoir un coût de 850 \$ par année.

Coût : 1 250 \$ par logement
850 \$ par logement

Réparations intérieures

Des réparations doivent être exécutées à l'intérieur des logements construits en 1993 (5). Les murs intérieurs doivent être réparés au besoin, puis repeints.

Coût : 4 500 \$ par logement

Systemes de chauffage

Les chauffe-eau des logements construits en 1993 (5) fuient légèrement. Il faut les remplacer (la garantie du fabricant est échuë).

Coût : 900 \$ par logement

Réparations extérieures

En raison de l'emplacement des logements construits en 1996 (5), les contre-portes à moustiquaire en acier ont de plus en plus gelé et pris de l'expansion et les portes extérieures ont été endommagées par l'humidité. Il faut installer à l'arrière des logements de nouvelles contre-portes et portes d'entrée à âme pleine.

Coût : 2 500 \$ par logement

Réparations d'urgence

D'après le coût moyen des réparations d'urgence et des réparations imprévues au cours des deux dernières années, il faut prévoir à cette fin 500 \$ par logement (pour les 80 logements).

Coût : 500 \$ par logement

notes

Lined area for notes, consisting of horizontal lines for writing.





DOCUMENT N° 24

PREMIÈRE NATION DE LITTLE CREEK
Réparations nécessaires – Portefeuille de logements
financés par la bande

ANNÉE 3

Logements financés par la bande

Portefeuille – 80 logements – cinq logements construits chaque année, de 1987 à 2002 inclusivement.

Entretien régulier

Il faut prévoir un coût d'entretien régulier de 1 300 \$ par année pour chacun des logements que l'on n'a pas encore rendus conformes aux exigences minimales visant les bâtiments résidentiels jusqu'à ce que les réparations aient été exécutées. Pour les autres logements, il faut prévoir un coût de 900 \$ par année.

Coût : 1 300 \$ par logement
900 \$ par logement

Réparations intérieures

Des réparations doivent être exécutées à l'intérieur des logements construits en 1994 (5). Les murs intérieurs doivent être réparés au besoin, puis repeints.

Coût : 4 500 \$ par logement

Réparations extérieures

Il faut remplacer le bardeau des toitures des maisons construites en 1993 (5).

Coût : 3 000 \$ par logement

Réparations d'urgence

D'après le coût moyen des réparations d'urgence et des réparations imprévues au cours des deux dernières années, il faut prévoir à cette fin 500 \$ par logement (pour les 80 logements).

Coût : 500 \$ par logement



DOCUMENT N° 25

PREMIÈRE NATION DE LITTLE CREEK

Réparations nécessaires – Portefeuille de logements financés par la SCHL

ANNÉE 1

Logements financés par la SCHL

Portefeuille – 40 logements – dix logements construits au cours de chacune des années suivantes : 1978, 1982, 1988 et 1993.

Entretien régulier

Il **faut** prévoir un coût d'entretien régulier de 1 000 \$ par année pour les dix logements construits en 1978 qui ont besoin de travaux majeurs de remise en état jusqu'à ce que les réparations majeures aient été exécutées. Pour tous les autres logements, il faut prévoir un coût de 800 \$.

Coût : 1 000 \$ par logement

800 \$ par logement

Réparations intérieures

Des réparations doivent être exécutées à l'intérieur des logements construits en 1982 (10). Le revêtement de plancher n'est plus réparable et représente un risque pour la sécurité des occupants. Il faut remplacer le revêtement de plancher usé (combinaison de moquette et de linoléum) par un revêtement de sol résilient.

Coût : 2 500 \$ par logement

Systèmes de chauffage

Il faut installer de nouveaux appareils de chauffage et des cheminées dans les logements construits en 1978 (10). Les systèmes de chauffage doivent constamment être réparés (le fabricant n'est plus en affaires) et les locataires se plaignent du froid pendant l'hiver. Il n'est pas efficient de continuer à les réparer; il faut les remplacer.

Coût : 5 000 \$ par logement

Réparations extérieures

Pour réduire les coûts de fonctionnement, on remettra en état, à partir de l'extérieur, les logements construits en 1978 (10). Les travaux comprennent l'installation d'un nouveau fond de clouage, d'isolant GlasClad® et de membrane pare-air Tyvek®, de nouvelles portes extérieures et fenêtres et d'un nouveau parement.

Coût : 15 000 \$ par logement

Réparations d'urgence

D'après le coût moyen des réparations d'urgence et des réparations imprévues au cours des deux dernières années, il **faut** prévoir à cette fin 300 \$ par logement (pour les 40 logements).

Coût : 300 \$ par logement

notes





DOCUMENT N° 26

PREMIÈRE NATION DE LITTLE CREEK
Réparations nécessaires – Portefeuille de logements
financés par la SCHL

ANNÉE 2

Logements financés par la SCHL

Portefeuille – 40 logements – dix logements construits au cours de chacune des années suivantes : 1978, 1982, 1988 et 1993.

Entretien régulier

Il faut prévoir un coût d'entretien régulier de 1 050 \$ par année pour chacun des logements construits en 1978 que l'on n'a pas encore rendus conformes aux exigences minimales visant les bâtiments résidentiels jusqu'à ce que les réparations majeures aient été exécutées. Pour tous les autres logements, il faut prévoir un coût de 850 \$ par année.

Coût : 1 050 \$ par logement
850 \$ par logement

Réparations intérieures

Aucune réparation requise.

Systemes de chauffage

Il faut remplacer les chauffe-eau des logements construits en 1988 (10).

Coût : 900 \$ par logement

Réparations extérieures

En raison de l'emplacement des logements construits en 1993 (10), les contre-portes à moustiquaire en acier ont subi de plus en plus de dommages causés par le gel et les portes d'entrée ont été endommagées par l'humidité. Il faut remplacer les contre-portes et les portes d'entrée.

Coût : 2 700 \$ par logement

Réparations d'urgence

D'après le coût moyen des réparations d'urgence et des réparations imprévues au cours des deux dernières années, il faut prévoir à cette fin 300 \$ par logement (pour les 40 logements).

Coût : 300 \$ par logement

notes





DOCUMENT N° 27

PREMIÈRE NATION DE LITTLE CREEK
Réparations nécessaires – Portefeuille de logements
financés par la SCHL

ANNÉE 3

Logements financés par la SCHL

Portefeuille – 40 logements – dix logements construits au cours de chacune des années suivantes : 1978, 1982, 1988 et 1993.

Entretien régulier

Il faut prévoir un coût d'entretien régulier de 850 \$ par année par logement.

Coût : 850 \$ par logement

Réparations intérieures

Il faut remplacer la céramique autour des baignoires, appliquer un nouveau joint de calfeutrage et du scellant dans les logements construits en 1993 (10).

Coût : 1 500 \$ par logement

Systemes de chauffage

Aucune réparation requise.

Réparations extérieures

Il faut remplacer la couverture en bardeaux des maisons construites en 1988 (10).

Coût : 3 000 \$ par logement

Réparations d'urgence

D'après le coût moyen des réparations d'urgence et des réparations imprévues au cours des deux dernières années, il faut prévoir à cette fin 300 \$ par logement (pour les 40 logements).

Coût : 300 \$ par logement

notes





DOCUMENT N° 28

ÉTAPE 2 – CONCEPTION DU PLAN

Votre équipe doit maintenant analyser l'information que vous avez recueillie à l'étape 1 et concevoir un plan d'entretien triennal. Veuillez remplir les documents suivants :

Feuilles de travail – Travaux d'entretien et de réparation

Portefeuille de logements financés par la bande : documents 29, 30 et 31

Portefeuille de logements financés par la SCHL : documents 32, 33 et 34

Ces feuilles de travail aideront votre équipe à déterminer les travaux qu'il est possible d'exécuter au cours de chaque année, les travaux qu'il faut reporter à l'année suivante, les coûts liés à chaque lot de travaux et le coût total des travaux prévus pour chaque année.

Remarques importantes :

- Commencez par consulter les « Réparations nécessaires » - document n° 22 pour les logements financés par la bande et document n° 25 pour les logements financés par la SCHL. Inscrivez au crayon toutes les réparations nécessaires sur la feuille de travail. Si le total des réparations requises dépasse le budget disponible (indiqué dans le coin supérieur gauche de la feuille de travail), vous devez alors déterminer les travaux à reporter et réviser la feuille de travail. Assurez-vous de noter les travaux reportés sur la feuille de travail de l'année suivante.
- Vous devez respecter les buts en matière d'entretien qui vous ont été fournis.
- Le montant du budget indiqué comprend **TOUS** les crédits budgétaires disponibles pour les travaux d'entretien et de réparation (y compris le PAREL, la réserve de remplacement, le montant correspondant à 25 % de l'affectation en capital du MAINC, etc.). Il n'y a pas d'autres fonds.
- Vous ne pouvez dépasser le montant du budget pour l'année.
- Vous ne pouvez pas reporter ou réduire les montants destinés à l'entretien régulier et aux réparations d'urgence.
- La première ligne de la première feuille de travail a été remplie en guise d'exemple de la façon dont on peut remplir la formule.

notes





DOCUMENT N° 29

Feuille de travail – Travaux d'entretien et de réparation Logements financés par la bande

Année I

Budget de l'année I = 253 500 \$

	Année de construction	Coût par logement	Nombre total de logements	=	Coût total	Reports
Entretien courant	1990, 1991, 1992 1987, 1988, 1989, 1993 et 1993 à 2002	1 200 \$ 800 \$	15 65	=	18 000 \$ 52 000 \$	
Réparations intérieures	1990	7 000 \$	5		35 000 \$	Réparation des logements de 1991 et 1992 reportée à l'année 2 (70 000 \$)
Systèmes de chauffage						
Réparations extérieures						
Réparations d'urgence						
Autre : Conversion (accessibilité)						
Coût total						

- (1) Le budget que vous devez respecter pour cette année est indiqué au haut de la feuille de travail. **Vous ne pouvez pas dépasser le montant du budget.** *Note* : Il est possible de planifier pour l'année des travaux dont les coûts correspondront au montant du budget.
- (2) Avant de décider de reporter des travaux de réparation à l'année suivante, il faut consulter les buts en matière d'entretien pour s'assurer de prendre une décision conforme aux attentes quant à l'atteinte des buts. Rappelez-vous de prendre en note les travaux qui sont reportés.



DOCUMENT N° 30

Feuille de travail – Travaux d'entretien et de réparation Logements financés par la bande

Année 2

Budget de l'année 2 = 274 000 \$

	Année de construction	Coût par logement	Nombre total de logements	=	Coût total	Reports
Entretien courant				=		
Réparations intérieures	1991 et 1993	7 000 \$ 4 500 \$	5 5	=	35 000 \$ 22 500 \$	Reporté de l'année 1. Réparation des logements de 1992 de nouveau reportée à l'année 3 (35 000 \$)
Systèmes de chauffage						
Réparations extérieures						
Réparations d'urgence						
Autre : _____						
Coût total						

- (1) Le budget que vous devez respecter pour cette année est indiqué au haut de la feuille de travail. **Vous ne pouvez pas dépasser le montant du budget.** *Note* : Il est possible de planifier pour l'année des travaux dont les coûts correspondront au montant du budget.
- (2) Avant de décider de reporter des travaux de réparation à l'année suivante, il faut consulter les buts en matière d'entretien pour s'assurer de prendre une décision conforme aux attentes quant à l'atteinte des buts. Rappelez-vous de prendre en note les travaux qui sont reportés.



DOCUMENT N° 31

**Feuille de travail – Travaux d'entretien et de réparation
Logements financés par la bande**

Année 3

Budget de l'année 3 = 274 000 \$

	Année de construction	Coût par logement	Nombre total de logements	=	Coût total	Reports
Entretien courant				=		
Réparations intérieures	1992	7 000 \$	5	=	35 000 \$	Reporté de l'année 2.
	1994	4 500 \$	5	=	22 500 \$	
Systèmes de chauffage						
Réparations extérieures						
Réparations d'urgence						
Autre : _____						
Coût total						

- (1) Le budget que vous devez respecter pour cette année est indiqué au haut de la feuille de travail. **Vous ne pouvez pas dépasser le montant du budget.** Note : Il est possible de planifier pour l'année des travaux dont les coûts correspondront au montant du budget.
- (2) Avant de décider de reporter des travaux de réparation à l'année suivante, il faut consulter les buts en matière d'entretien pour s'assurer de prendre une décision conforme aux attentes quant à l'atteinte des buts. Rappelez-vous de prendre en note les travaux qui sont reportés.



DOCUMENT N° 32

**Feuille de travail – Travaux d'entretien et de réparation
Logements financés par la SCHL**

Année I						
Budget de l'année I = 166 000 \$						
	Année de construction	Coût par logement	Nombre total de logements	=	Coût total	Reports
Entretien courant	1978 1982, 88 et 93	1 000 \$	10	=	10 000 \$	
Réparations intérieures		800 \$	30	=	24 000 \$	
Systèmes de chauffage						
Réparations extérieures						
Réparations d'urgence						
Autre : _____						
Coût total						

- (1) Le budget que vous devez respecter pour cette année est indiqué au haut de la feuille de travail. **Vous ne pouvez pas dépasser le montant du budget.** Note : Il est possible de planifier pour l'année des travaux dont les coûts correspondront au montant du budget.
- (2) Avant de décider de reporter des travaux de réparation à l'année suivante, il faut consulter les buts en matière d'entretien pour s'assurer de prendre une décision conforme aux attentes quant à l'atteinte des buts. Rappelez-vous de prendre en note les travaux qui sont reportés.



DOCUMENT N° 33

**Feuille de travail – Travaux d’entretien et de réparation
Logements financés par la SCHL**

Année 2

Budget de l’année 2 = 161 400 \$

	Année de construction	Coût par logement	Nombre total de logements	=	Coût total	Reports
Entretien courant				=		
Réparations intérieures				=		
Systèmes de chauffage				=		
Réparations extérieures						
Réparations d’urgence						
Autre : _____						
Coût total						

- (1) Le budget que vous devez respecter pour cette année est indiqué au haut de la feuille de travail. **Vous ne pouvez pas dépasser le montant du budget.** Note : Il est possible de planifier pour l’année des travaux dont les coûts correspondront au montant du budget.
- (2) Avant de décider de reporter des travaux de réparation à l’année suivante, il faut consulter les buts en matière d’entretien pour s’assurer de prendre une décision conforme aux attentes quant à l’atteinte des buts. Rappelez-vous de prendre en note les travaux qui sont reportés.



DOCUMENT N° 34

**Feuille de travail – Travaux d’entretien et de réparation
Logements financés par la SCHL**

Année 3

Budget de l’année 3 = 118 000 \$

	Année de construction	Coût par logement	Nombre total de logements	=	Coût total	Reports
Entretien courant				= =		
Réparations intérieures						
Systèmes de chauffage						
Réparations extérieures						
Réparations d’urgence						
Autre : _____						
Coût total						

- (1) Le budget que vous devez respecter pour cette année est indiqué au haut de la feuille de travail. **Vous ne pouvez pas dépasser le montant du budget.** *Note* : Il est possible de planifier pour l’année des travaux dont les coûts correspondront au montant du budget.
- (2) Avant de décider de reporter des travaux de réparation à l’année suivante, il faut consulter les buts en matière d’entretien pour s’assurer de prendre une décision conforme aux attentes quant à l’atteinte des buts. Rappelez-vous de prendre en note les travaux qui sont reportés.



DOCUMENT N° 35

ÉTAPE 3 – APPROBATION DU PLAN

Vous allez maintenant vous joindre à l'autre moitié du service du logement qui a fait sa partie du plan d'entretien. Voici ce que vous devrez faire ensemble :

Partie A

Préparer un Rapport sommaire – Plan d'entretien triennal pour les logements financés par la SCHL et par la bande.

Partie B

Préparer une courte présentation d'une durée de cinq à dix minutes à l'intention du chef et du conseil pour obtenir leur approbation du plan.

La présentation doit englober ce qui suit :

- le Rapport sommaire – Plan d'entretien triennal;
- les réponses aux cinq questions :
 - Pourquoi** ce plan est-il nécessaire? Comment aidera-t-il la bande à atteindre ses buts?
 - Qu'est-ce** qui aura été accompli au cours des trois prochaines années?
 - D'où** viendront les ressources humaines?
 - Qui** aura la responsabilité de la tâche?
 - Quand** chaque fonction aura-t-elle été accomplie?
- la confirmation des avantages d'appliquer le plan;
- une indication de la fréquence de révision du plan et de la façon de faire rapport des réussites et des redressements nécessaires;
- la façon dont vous ferez part du plan approuvé au comité de logement, au personnel de la bande et aux membres de la bande.

Partie C

Désigner le ou les membres de l'équipe qui présenteront le plan au chef et au conseil.



DOCUMENT N° 36

PREMIÈRE NATION DE LITTLE CREEK

Plan d'entretien triennal

Rapport sommaire – Logements financés par la SCHL et par la bande

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Affectation budgétaire	\$	\$	\$	\$
	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Travaux d'entretien	Dépenses	Dépenses	Dépenses	
Entretien régulier				
Réparations intérieures				
Systemes de chauffage				
Réparations extérieures				
Réparations d'urgence				
Autre				
COÛT TOTAL	\$	\$	\$	\$

notes





DOCUMENT N° 37

Date :

Lettre à moi-même :

Je, _____, conviens d'appuyer la conception et la mise en œuvre du processus de planification financière ou de planification de l'entretien.

Voici ce que je ferai pour aider :

Suggestions :

- offrir soutien et conseils aux membres du personnel et du comité de logement qui conçoivent et mettent en œuvre le processus de planification;
- appuyer le recours à un processus de planification par écrit;
- revoir et mettre à jour régulièrement les plans financiers ou les plans d'entretien.

ANNEXE A

FORMULAIRES





EXEMPLE – LA SCHL, PARTENAIRE DE VOTRE AVENIR

La SCHL aimerait communiquer avec vous dans l'avenir pour discuter de l'effet à long terme de l'atelier et de la manière dont nous pouvons continuer de l'améliorer. Nous apprécierions que vous remplissiez l'information ci-dessous.

Nom :	
Titre :	
Collectivité :	
Adresse :	
Téléphone :	
Télécopieur :	
Courriel :	
Atelier :	
Date :	
Lieu :	
Nom du formateur :	

DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

Planification de la gestion immobilière

FORMULE D'ÉVALUATION

Avons-nous été à la hauteur?

Voici votre chance de nous dire ce que vous pensez des ateliers intitulés « Des logements de qualité ». Ces ateliers vous sont destinés. Nous voulons qu'ils vous soient les plus utiles possible, et pour ce faire, nous devons savoir ce que vous pensez de cet atelier. Vous a-t-il aidé? Pouvons-nous faire mieux? Comment? Si vous répondez aux questions du présent formulaire, la SCHL sera plus en mesure de concevoir et de présenter des ateliers qui vous aideront.

Lieu de l'atelier		Date
Ville	Province	Nom du formateur

1. Je suis un ...

- Gestionnaire immobilier
 Employé chargé des logements
 Dirigeant d'une Première nation
 Autre; veuillez préciser : _____

2. Dans l'ensemble, j'ai trouvé cet atelier ...

- Pas du tout utile
 Pas très utile
 Plus ou moins utile
 Utile
 Très utile
 Sans objet

3. Quel était votre degré de connaissance du sujet abordé par cet atelier avant d'y participer?

- Aucune connaissance
 Connaissance limitée
 Assez bonne connaissance
 Très bonne connaissance
 Expert

4. Maintenant que vous avez terminé l'atelier, quel est votre degré de connaissance du sujet?

- À peu près le même
 Un peu plus de connaissance
 Beaucoup plus de connaissance

5. Veuillez évaluer les éléments suivants ...

Établissement des objectifs, élaboration de stratégies, mesure et évaluation des objectifs.

- Pas du tout utile
 Pas très utile
 Plus ou moins utile
 Utile
 Très utile
 Sans objet

65073 13/09/06

Canada

Available in English 65072



5. Veuillez évaluer les éléments suivants ... (suite)**Les quatre étapes d'un modèle de planification.**

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Pas du tout utile | <input type="checkbox"/> Pas très utile | <input type="checkbox"/> Plus ou moins utile |
| <input type="checkbox"/> Utile | <input type="checkbox"/> Très utile | <input type="checkbox"/> Sans objet |

Types d'entretien.

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Pas du tout utile | <input type="checkbox"/> Pas très utile | <input type="checkbox"/> Plus ou moins utile |
| <input type="checkbox"/> Utile | <input type="checkbox"/> Très utile | <input type="checkbox"/> Sans objet |

Processus de planification de l'entretien.

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Pas du tout utile | <input type="checkbox"/> Pas très utile | <input type="checkbox"/> Plus ou moins utile |
| <input type="checkbox"/> Utile | <input type="checkbox"/> Très utile | <input type="checkbox"/> Sans objet |

6. La présentation et les communications étaient ...

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Pas du tout efficaces | <input type="checkbox"/> Pas très efficaces | <input type="checkbox"/> Plus ou moins efficaces |
| <input type="checkbox"/> Efficaces | <input type="checkbox"/> Très efficaces | <input type="checkbox"/> Sans objet |

7. L'atelier a répondu à mes questions et à mes besoins ...

- | | | |
|---------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Pas du tout | <input type="checkbox"/> Pas très efficacement | <input type="checkbox"/> Plus ou moins efficacement |
| <input type="checkbox"/> Efficacement | <input type="checkbox"/> Très efficacement | <input type="checkbox"/> Sans objet |

8. Les documents de l'atelier étaient clairs et faciles à suivre ...

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Pas du tout clairs | <input type="checkbox"/> Pas très clairs | <input type="checkbox"/> Plus ou moins clairs |
| <input type="checkbox"/> Clairs | <input type="checkbox"/> Très clairs | <input type="checkbox"/> Sans objet |

9. Quelle est la probabilité que vous utilisiez ce que vous avez appris au cours de l'atelier?

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Pas du tout probable | <input type="checkbox"/> Très peu probable | <input type="checkbox"/> Plus ou moins probable |
| <input type="checkbox"/> Probable | <input type="checkbox"/> Très probable | <input type="checkbox"/> Sans objet |

10. Quelles sont les trois choses les plus importantes que vous avez retenues de cet atelier?

1.

2.

3.

11. À partir de ce que vous avez appris pendant l'atelier, indiquez-nous une chose que vous changerez dans vos pratiques.**12. Si vous avez des commentaires sur cet atelier, veuillez les inscrire ici.**