



# Réussites chez les Premières Nations

## Pratiques de gestion financière et du logement



68510 07-01-16

*Travailler ensemble pour des solutions de logement*

De nos jours, le personnel du logement doit souvent faire plus avec moins d'argent, c'est pourquoi chaque dollar compte. Il est avantageux de savoir tirer profit des technologies abordables et d'accroître la participation des résidents à la gestion de leur habitation.

Certains logiciels permettent d'effectuer le suivi des dépenses liées au logement ainsi que des antécédents des locataires. Ils peuvent également tenir les employés au courant des prochains travaux d'entretien et de réparation à réaliser afin d'éviter que de petits problèmes n'entraînent des bris majeurs qui coûtent cher à réparer. Apprendre aux résidents à effectuer eux-mêmes les travaux d'entretien et de réparation de base suscite la fierté et permet au personnel du logement d'économiser temps et argent. Apprenez-en davantage sur ces solutions en lisant les exemples de réussites. Certaines pourraient convenir parfaitement à votre communauté!

*Pour en savoir plus sur ces réussites exemplaires ou sur d'autres initiatives couronnées de succès, consultez le [www.cmhc.ca/FNStories](http://www.cmhc.ca/FNStories).*



## DÉMÊLER LES CHIFFRES SUR LE LOGEMENT GRÂCE AUX CODES

La **Nation crie Enoch**, en Alberta, dispose de deux systèmes informatiques qui révèlent l'histoire complète derrière les améliorations résidentielles.

Le service des finances de la bande utilise un système de comptabilité financière courant pour suivre les dépenses liées aux réparations, aux appareils ménagers et aux matériaux. Ce système calcule aussi l'avoir propre accumulé sur les propriétés. Un code différent est attribué à chaque élément. Le personnel de la bande peut effectuer des recherches, par exemple pour déterminer si une fenêtre devant être remplacée est vieille (probablement usée) ou neuve (possiblement endommagée par les locataires).

Le service du logement, de son côté, se sert d'un système de gestion immobilière sur mesure. Le nom et l'âge des locataires y sont notamment consignés, et des photos sont prises avant et après les inspections et les rénovations.

Le résultat? Ces systèmes permettent d'établir des projections de recettes mensuelles, de produire un état des flux de trésorerie et de déterminer quels locataires ont l'habitude de causer des dommages.

◀◀ **Au début, on se demande pourquoi on se donne la peine d'entrer tous ces codes, mais à mesure que l'année avance, on se rend compte qu'on peut produire des rapports détaillés qui nous sont très utiles.** ▶▶

Jessica Dorion, directrice financière  
Enoch Cree Housing Authority Ltd.



## COORDONNÉE ET PRÊTE À AMÉNAGER D'AUTRES LOGEMENTS

Les meilleurs partenaires de danse sont ceux qui sont en parfaite harmonie. Il en va de même pour les différents services d'une bande qui cherchent à saisir les occasions de développement résidentiel, comme l'a découvert la **Nation crie de Sturgeon Lake**, en Alberta.

La communauté avait besoin de logements pour plus de 1 300 membres. Mais le financement de la construction et le financement ordinaire obéissaient à des modalités et à des calendriers différents, et le service des finances n'arrivait pas à faire le suivi des dépenses de construction.

Pour résoudre la situation, la Nation a embauché un contrôleur et élaboré un système financier. Elle a aussi offert aux employés une formation sur le financement de la construction.

Le résultat? La directrice du logement a maintenant plus de temps pour examiner les possibilités en matière de logement et travailler avec le gestionnaire de la construction de la bande afin d'établir rapidement les coûts et les calendriers d'exécution avant de soumettre les dossiers de projets de construction.

« Nous faisons ce que nous avons à faire du côté administration et construction, puis nous soumettons les dossiers de proposition au chef et au Conseil. »

Tracey McLean, directrice du logement  
Nation crie de Sturgeon Lake



## ÉVITER LES RÉPARATIONS MAJEURES GRÂCE À L'ENTRETIEN PRÉVENTIF

Bien que vieux de moins de 25 ans, les logements de la **Nation crie de la région de la Baie-James**, au Québec, commençaient à nécessiter de plus en plus de réparations. Pour régler le problème, la Nation crie et l'Administration régionale crie ont mis au point leur propre logiciel d'entretien préventif.

Des renseignements relatifs à l'entretien ont été consignés pour chaque habitation, notamment l'année de construction et des détails sur les équipements. Le personnel du logement entre aussi des données tirées des inspections des propriétés. Des réparations sont par ailleurs prévues régulièrement afin d'éviter que de petits problèmes n'entraînent des bris majeurs qui coûtent cher à réparer.

Le résultat? Les prévisions budgétaires sont plus exactes et les dépenses annuelles d'entretien ont diminué. Les communautés savent aussi quelles réparations devront être effectuées au cours de l'année suivante ainsi que dans les cinq à dix prochaines années.

« Les calendriers peuvent être établis de manière judicieuse et économique, c'est-à-dire prévoir les réparations extérieures au printemps et en été, les travaux mécaniques à l'automne et les travaux intérieurs en hiver. »



## OFFRIR À TOUS L'ACCÈS À UN LOGEMENT ASSURÉ UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

La **Première Nation Pekuakamiulnuatsh Takuhikan**, au Québec, a un programme de logement pour tout le monde.

Les jeunes familles ayant un budget serré ont accès à un programme d'aide financière pour les propriétés de 130 000 \$ et moins. Un autre programme est offert aux personnes qui s'intéressent à des propriétés de plus de 130 000 \$. Il y en a également un qui procure des fonds pour construire des logements locatifs à des personnes en position de faire fructifier leur argent.

D'autres programmes aident les aînés, les personnes handicapées et les résidents de vieilles maisons à agrandir le logement qu'ils louent, à l'adapter à leurs besoins ou à en prolonger la durée de vie.

Le résultat? La Première Nation a aménagé 140 logements locatifs abordables, dont certains procurent aux aînés et aux personnes handicapées un accès à des services particuliers.

« Nous avons mis en œuvre des programmes de logement qui permettent à tous de combler leurs besoins de logement et leur désir d'indépendance. »

Lucie Germain, directrice du secteur du logement  
Première Nation Pekuakamiulnuatsh Takuhikan



## LA COMMUNAUTÉ ÉPARGNE DE L'ARGENT LORSQUE LES RÉSIDENTS ACQUIÈRENT DES COMPÉTENCES EN ENTRETIEN

Les quelque 1 000 habitations que compte la grande réserve de la **Première Nation Siksika**, en Alberta, faisaient en sorte que le personnel de la bande croulait sous les demandes de réparation et d'entretien, ce qui exigeait beaucoup de temps, d'essence et d'argent.

Le nombre d'appels a toutefois diminué depuis que la Première Nation impose aux membres un cours sur l'entretien des maisons s'ils souhaitent avoir un logement. Les résidents apprennent à effectuer de petites réparations à des objets comme des poignées de porte, à changer les filtres d'appareils de chauffage, à remplacer le joint torique du siphon d'un évier de cuisine et à faire l'essai des avertisseurs de fumée. Ils apprennent aussi à déceler les signes précoces de moisissure et à éliminer ou prévenir les problèmes de moisissure.

Le résultat? Plus de 200 personnes ont obtenu un certificat d'entretien résidentiel. Et grâce à l'entretien régulier, Siksika a constaté une diminution du nombre de réparations coûteuses.

« Les gens s'intéressent activement à l'habitation. Ils se rendent compte que la communauté peut épargner de l'argent si les choses sont faites correctement. »

Stewart Breaker, gestionnaire d'habitations  
Première Nation de Siksika



## LE SAVIEZ-VOUS?

L'élaboration de plans financiers et l'adoption de pratiques exemplaires en matière de gestion des logements vous permettront de tirer le maximum de vos précieux revenus. Tenez-compte des deux conseils suivants :

### ■ Créez des budgets

*Étape 1* – Établissez des objectifs à long terme, notamment rembourser les prêts hypothécaires tous les mois.

*Étape 2* – Fixez des objectifs à court terme, comme réduire les arriérés sur une période de 12 mois.

*Étape 3* – Dressez la liste de tous les employés et de toutes les fournitures nécessaires à l'exécution des programmes et des activités.

*Étape 4* – Déterminez les sources potentielles de revenus, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la communauté. Examinez les façons de maximiser ces fonds, comme augmenter les loyers.

*Étape 5* – Calculez les coûts prévus liés au personnel et aux fournitures nécessaires. Élaborez un plan d'entretien afin d'établir la priorité des réparations et de déterminer là où le besoin de ressources est le plus criant.

*Étape 6* – Cherchez des façons de réduire les coûts de fonctionnement sans compromettre l'efficacité ni le service (persuader les locataires de payer leur loyer à temps fait augmenter les revenus).

### ■ Adoptez des idées novatrices

Utilisez des outils pour vous tenir au courant de l'état des logements et des problèmes d'entretien potentiels, rendez les habitations plus éconergétiques, mettez au point des dispositifs de sécurité pour protéger les logements, favorisez l'efficacité des services de réparation, aidez les employés à acquérir des aptitudes de gestion immobilière, communiquez efficacement avec les résidents et encouragez-les à participer à la gestion des logements.

Apprenez-en davantage sur la façon dont les Premières Nations amènent des changements positifs dans le domaine de l'habitation; consultez le [www.schl.ca/reussitesPN](http://www.schl.ca/reussitesPN).