

APNQL
AFNQL



AINC INAC



SCHL CMHC

Session de cellule de réflexion tripartite
Tripartite Think Tank Session

Le logement des Premières nations
Enjeux, réflexion et pistes de solution

Housing for the First Nations
Issues, Reflection and Potential Solutions

**Compte rendu de la session de cellule de réflexion tripartite
des 6 et 7 avril 2005 à Trois-Rivières et éléments de stratégie à
l'intention des Chefs**

***Report of April 6th and 7th 2005 Tripartite Think Tank Session held in
Trois-Rivières and Strategy Elements for the Chiefs' Attention***



**gaston st-pierre et associés inc.
urbanistes-conseils**

5000, 3e Avenue Ouest, Bureau 204,
Charlesbourg (Québec) G1H 7J1
tél.: 418-628-9690 fax: 418-622-9632
service@groupe-gsp.com

Juin 2005
June 2005

APNQL – AINC – SCHL
AFNQL – INAC – CMHC

Session de cellule de réflexion tripartite
Tripartite Think Tank Session

Le logement des Premières nations
Enjeux, réflexion et pistes de solution
Housing for the First Nations
Issues, Reflection and Potential Solutions

Compte rendu de la session de cellule de réflexion tripartite des
6 et 7 avril 2005 à Trois-Rivières et éléments d'une stratégie à l'intention des Chefs
*Report of April 6th and 7th 2005 Tripartite Think Tank Session held
in Trois-Rivières and Strategy Elements for the Chiefs' Attention*

Juin 2005
June 2005

(GSP ref.: 5-2161-01)

Table des matières *Table of contents*

Introduction / <i>Introduction</i>	1
1. Survol de la session	4
1. <i>Overview of Session</i>	4
2. Résumé des discussions.....	5
2. <i>Summary of discussions</i>	5
3. Éléments de stratégie à l'intention des Chefs.....	8
3. <i>Strategy Elements for the Chiefs' Attention</i>	8

Annexe 1: Liste des participants
Appendix 1: List of stakeholders

Annexe 2: Suggestions et priorités des participants
Appendix 2: Stakeholders' suggestions and priorities

Annexe 3: Exemple d'orientation stratégique avec objectifs et voies d'action
Appendix 3: Example of strategic direction with objectives and actions

CE DOCUMENT FUT RÉDIGÉ EN FRANÇAIS. EN CAS DE CONTRADICTION AVEC LA VERSION ANGLAISE, LA VERSION FRANÇAISE PRÉVAUT.

THIS DOCUMENT WAS WRITTEN IN FRENCH. IN CASE OF CONTRADICTION WITH THE ENGLISH VERSION THE FRENCH TAKES PRECEDENCE.

Introduction

En octobre 2003, l'Assemblée des Premières Nations du Québec et du Labrador (APNQL) a révisé l'étude technique qu'elle avait menée en 2000 pour identifier les besoins des Premières nations du Québec relativement au logement sur les réserves (et l'infrastructure qui en découle) à court et à moyen terme, compte tenu plus particulièrement de la croissance démographique accélérée et des ressources actuelles.

Reconnaissant l'ampleur des besoins des Premières nations (incluant les Nations Cries et Naskapi) et le besoin d'augmenter le nombre de logements abordables et de qualité, le ministère des Affaires Indiennes du Nord Canada (MAINC) ainsi que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ont accepté, à la suggestion de l'APNQL, de tenir une session de cellule tripartite au printemps 2005.

La session de cellule tripartite s'est tenue les 6 et 7 avril 2005 à Trois-Rivières. Vingt et une personnes, dont une majorité provenant des Premières nations, ont participé à la session. La liste des participants se trouve à l'annexe 1.

Les buts et objectifs poursuivis étaient les suivants:

Buts de la session

- Avoir une compréhension commune et mutuelle des besoins des Premières nations, des problèmes majeurs et des défis relativement au logement.
- Identifier les options et les alternatives innovatrices ("sortir des sentiers battus") pour répondre à la demande émergente en logement des Premières nations.
- Identifier des options aux fins de remaniement des programmes afin d'accroître leur efficacité incluant des structures alternatives de gouvernance.
- Saisir l'occasion de bâtir des réseaux plus forts et travailler conjointement avec tous les intervenants.

Objectifs de la session

- Dans le cadre des thèmes prédéfinis (durabilité, abordabilité / accessibilité, juridiction / contrôle / autorité), générer de nouvelles possibilités ("sortir des sentiers battus") de façon à répondre à la demande émergente des besoins en logement des Premières nations.

Introduction

In October 2003, the Assembly of First Nations of Quebec and Labrador (AFNQL) reviewed the technical study they had conducted in 2000 to identify the requirements First Nations of Quebec will face for housing on-reserve (and related infrastructure) over the short and intermediate term, particularly as a result of dramatically accelerating demographic growth and current resource levels.

Recognizing the magnitude of First Nations needs (including the Cree and Naskapi Nations) and the need to increase affordable and quality housing both Indian Affairs and Northern Canada (INAC) and Canada Mortgage Housing Corporation (CMHC) agreed, at the suggestion of the AFNQL, to hold a Tripartite Think Tank (TTT) Session in the Spring of 2005.

The Tripartite Think Tank Session was held in Trois-Rivières on April 6th and 7th 2005. Twenty-one people, mostly from the First Nations, participated in the Session. The list of stakeholders can be found in Appendix 1.

The addressed goals and objectives were as follows:

Session Goals

- *To have a common and mutual understanding of First Nations' needs, major issues and challenges related to housing.*
- *To identify options and innovative alternatives ("getting out of the box") to address the emerging demand in First Nations housing.*
- *To identify options for program efficiencies and alternate program designs including alternate governance structures.*
- *To seize this opportunity to build stronger networks and work in mutual collaboration with all stakeholders.*

Session Objectives

- *Within pre-defined themes (sustainability, affordability / accessibility, jurisdiction / control / governance) generate new possibilities ("outside of the box") in order to address the emerging demand in First Nations housing.*

- Donner la priorité aux idées / initiatives et développer les objectifs de mise en oeuvre par thème.
- Obtenir un consensus sur une proposition de plan d'action opérationnel / régional conjoint par thème.
- Déterminer, en collaboration, un plan de communication visant à obtenir un engagement personnel et organisationnel véritable de toutes les parties en cause.

Sujets abordés

Les sujets à l'ordre du jour ont été inspirés de ceux de la Table ronde Canada – Autochtones sur le logement.

Thème A - Durabilité

Le besoin de:

- A1- Passer de la dépendance à la durabilité
- A2- Augmenter le nombre de logements
- A3- Rendre les logements existants conformes aux normes
- A4- Promouvoir la formation en matière d'entretien des logements
- A5- Fournir des solutions de rechange pour la diversification du programme et la flexibilité rencontrant les besoins locaux

Thème B - Abordabilité / Accessibilité

Le besoin de:

- B1- Élaborer des solutions novatrices de tenure dans les réserves
- B2- Augmenter l'accès au capital et au logement du marché privé
- B3- Aborder le problème d'endettement / collection des loyers
- B4- Élaborer des indicateurs-clés socio-économiques

Thème C – Juridiction / Contrôle / Autorité

Le besoin de:

- C1- Clarifier les responsabilités et les rôles respectifs
- C2- Promouvoir les institutions autochtones
- C3- Élaborer un plan stratégique conjoint relativement au logement
- C4- Accroître les initiatives de développement de capacités
- C5- Revoir la structure et le mandat du Comité de liaison du logement

- *Prioritize ideas / initiatives and develop implementation objectives per theme.*
- *Obtain consensus on a proposed joint operational / regional action plan per theme.*
- *Collaboratively determine a communication plan aiming to obtain true personal and organizational commitment from all parties.*

Touched on subjects

The subjects on the agenda were inspired by those of the Canada – Aboriginal Round Table on Housing.

Theme A - Sustainability

The need to:

- A1- Move from dependence to sustainability*
- A2- Increase housing supply*
- A3- Bring existing housing to standard*
- A4- Promote education on housing maintenance*
- A5- Provide options for program diversification and flexibility suited to local needs*

Theme B - Affordability / Accessibility

The need to:

- B1- Develop on-reserve innovative tenure options*
- B2- Increase access to capital and private market housing*
- B3- Address band indebtedness / rent collection*
- B4- Develop key socio-economic indicators*

Theme C – Jurisdiction / Control / Governance

The need to:

- C1- Clarify respective roles and responsibilities*
- C2- Promote Aboriginal institutions*
- C3- Develop a joint strategic plan for housing*
- C4- Enhance capacity building initiatives*
- C5- Revisit the structure and mandate of the Housing Liaison Committee*

Des principes d'opération étaient nécessaires pour générer des nouvelles possibilités.

Principes d'opération

- Sortir des sentiers battus pour «casser le moule» afin de créer et inventer un nouvel avenir.
- Voir ce qu'il manque pour identifier le changement comme une opportunité.
- Commencer avec une nouvelle ardoise (repartir du début).
- Remettre fermement en question les hypothèses acquises.
- Faire preuve d'initiative afin d'atteindre les buts communs.

Résultats prévus

Les résultats prévus étaient:

- un rapport détaillé de la session y compris un sommaire exécutif;
- une proposition de plan d'action conjoint pour chacun des thèmes principaux;
- un plan de communication conjoint ainsi que potentiellement une présentation de «haut niveau» à la haute direction de l'APNQL, de la SCHL et du MAINC.

Le présent rapport est un compte rendu de la session de cellule de réflexion, à la manière d'un survol des aspects techniques (section 1) et d'un résumé des discussions tenues (section 2). Il s'accompagne d'éléments d'une stratégie en matière de logement à l'intention des Chefs. Ces éléments sont proposés pour discussion et demeurent à être élaborés avec plus de détails.

Operating principles were necessary in order to generate new possibilities.

Operation Principles

- *Think outside of the box to «break the mold» and create and invent a new future.*
- *Look at "what is missing" to identify change as an opportunity.*
- *Start with a new slate.*
- *Question firmly held assumptions.*
- *Take initiative to achieve collective goals.*

Session Deliverables

Session deliverables were:

- *a full report summarizing the discussions of the TTT Session, including an executive summary;*
- *a proposed joint implementation plan per theme;*
- *a joint communication plan including potentially a «high level» presentation to senior officials of the AFNQL, CMHC and INAC.*

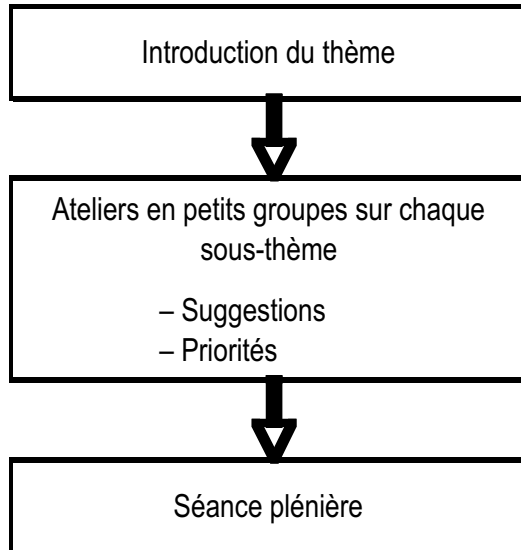
The present report is a review of the Think Tank Session, consisting of an overview of the technical aspects (Section 1) and a summary of discussions held (Section 2). It is accompanied by elements of a strategy on housing for the Chiefs' attention. These elements are proposed for discussion and are to be developed in more detail.

1. Survol de la session

Un document de base fournissant le contexte pour chaque thème spécifique (durabilité, abordabilité / accessibilité, juridiction / contrôle / autorité), accompagné d'une série de questions générales se rapportant aux sous-thèmes, fut remis aux participants, avant la session, afin d'amorcer la discussion et de provoquer des nouvelles idées.

Un animateur-modérateur a présidé au déroulement de la session. Les remarques d'ouverture furent suivies d'une présentation du rapport de l'APNQL sur *Les besoins en logement des Premières Nations du Québec et du Labrador* (Gaston St-Pierre et associés, 2003), pour faire une mise en contexte. La plus grande partie de la session fut consacrée aux discussions. La méthode utilisée pour susciter la participation des gens fut celle des ateliers en petits groupes. Au cours de ces ateliers, les participants étaient incités à formuler des suggestions et à faire part de leurs priorités pour améliorer la situation du logement à l'intérieur des communautés des Premières nations. Les groupes étaient remaniés à l'occasion. Chaque participant a eu l'occasion de se pencher sur les différents thèmes et sous-thèmes à l'ordre du jour.

DEROULEMENT DE LA SESSION



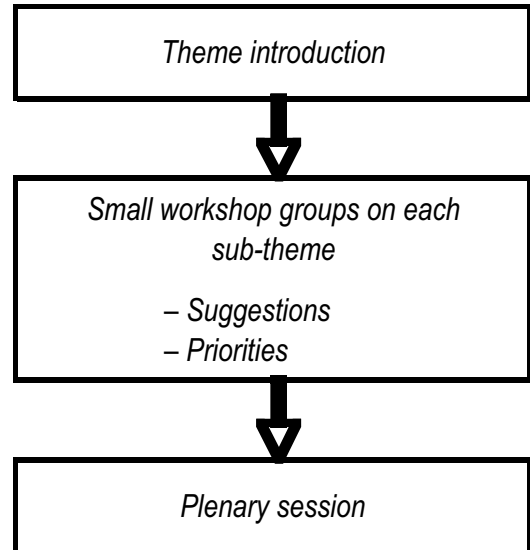
À la fin de la session, les participants furent amenés à identifier les prémisses d'une stratégie à proposer aux Chefs de l'APNQL.

1. Overview of Session

A background paper providing the context for each specific theme (sustainability, affordability / accessibility, jurisdiction / control / governance) accompanied by a series of general questions relating to the sub-themes was given to the stakeholders, prior to the session, so as to generate discussions and innovative ideas.

A facilitator chaired the Session's proceedings. The opening remarks were followed by the presentation of the AFNQL report on The Housing Needs of the First Nations of Quebec and Labrador (Gaston St-Pierre et associés, 2003) to provide some background. Most of the Session was devoted for discussions. The method used to stimulate participation was that of small workshop groups. During these workshops, the stakeholders were encouraged to formulate suggestions and share their priorities in order to improve the housing situation within First Nations communities. At times the groups were reshuffled. Each stakeholder had the opportunity to look into the different themes and sub-themes on the agenda.

SESSION PROGRESS



At the end of the Session, the stakeholders were motivated to identify the premises of a strategy to propose to the AFNQL Chiefs.

2. Résumé des discussions

Les lignes qui suivent présentent un résumé des discussions tenues au cours de la session de cellule de réflexion. Une fidèle retranscription des suggestions et priorités consignées sur les tableaux de conférence par les participants lors des ateliers de travail en petits groupes est incluse à l'annexe 2.

Thème A – Durabilité

Si l'on veut mettre un terme à l'état de dépendance actuel, le financement doit être plus accessible aux Premières nations. Un chantier de rattrapage est requis pour éliminer le retard accumulé en matière de logement. L'approbation et la distribution des budgets doivent être accélérées. La confirmation d'enveloppes pluriannuelles aiderait les Premières nations à planifier à plus long terme.

Les participants ont mis en évidence la nécessité de diversifier la tenure à l'intérieur des communautés. Le secteur privé de l'habitation doit être davantage développé et pour ce faire il est nécessaire de créer les conditions propices à son essor (ex.: développer un marché, une valeur de rachat, accélérer le processus de garantie ministérielle).

On doit mettre en oeuvre tous les moyens à notre portée pour optimiser les coûts de construction, notamment combiner les programmes de développement de l'emploi et ceux relatifs au développement économique avec les initiatives en habitation.

Les capacités et les responsabilités des intervenants doivent être améliorées, à tous les niveaux (membres, gestionnaires, travailleurs, etc.), pour atteindre les objectifs de développement durable.

Messages-clés

"Sensibiliser les Chefs à la nécessité de régulariser le dossier de l'habitation"

"Dépolitiser l'habitation (séparer la gestion et la politique)"

"Partager les meilleures pratiques"

2. Summary of discussions

The following lines present a summary of the discussions held during the Think Tank Session. A faithful re-transcription of the stakeholders' suggestions and priorities written on flip-charts during the workshops in small groups is included in Appendix 2.

Theme A – Sustainability

If we want to end the current state of dependence, funding must be more accessible to the First Nations. A priority of equalization is required to eliminate the housing backlog. Approval and distribution of budgets must be accelerated. The confirmation of multi-year envelopes would help the First Nations do more long-term planning.

The stakeholders emphasized the necessity of diversifying tenure within communities. The private housing sector must be developed further and to do this, conditions must be created that are conducive to its growth (ex.: develop a market, a buy-back value, accelerate the ministerial guarantee process).

We must implement all the means at our disposal in order to optimize construction costs, namely by combining job development programmes and those related to economic development with housing initiatives.

The capacities and responsibilities of stakeholders must be improved at all levels (members, managers, workers, etc.), in order to meet sustainable development objectives.

Key Messages

"Make the Chiefs aware of the necessity of regularizing the housing file"

"Depoliticize housing (separate management and politics)"

"Share best practices"

Thème B – Abordabilité / Accessibilité

L'abordabilité et l'accessibilité se définissent comme étant la "possibilité d'acquérir et de louer des logements".

Des solutions novatrices doivent être explorées pour augmenter l'offre de logement à l'intérieur des communautés des Premières nations. Il faut diversifier la tenure, les types d'habitation et s'adapter au profil de la clientèle, plutôt que d'opter systématiquement pour des standards. Par exemple, des formules intermédiaires comme les coopératives pourraient être tentées au moyen de projets-pilotes.

Le besoin d'accorder plus de place au secteur privé est également ressorti sous ce thème. Pour augmenter l'offre de logements, il faut augmenter l'accès au capital privé. Les Premières nations auraient avantage à se regrouper pour tirer profit de l'effet de volume. Cela leur donnerait plus de poids pour négocier avec les institutions financières et améliorerait les possibilités de création de capital (ex.: fonds spécifiques, fonds d'auto-assurance).

L'endettement lié à l'habitation est un problème important avec lequel plusieurs communautés doivent composer. Il serait approprié de développer une stratégie ou un programme cadre spécifiques à cette question.

Il y a un besoin d'élaborer des indicateurs-clés socio-économiques. Les Premières nations devraient avoir accès aux données historiques des ministères et agences gouvernementales pour constituer leur propre banque de données.

Messages-clés

"Créer des incitatifs pour l'option individuelle"

"Diversifier la tenure, les politiques locales et les types d'habitation en fonction des besoins et des moyens des individus"

"Sensibilisation aux conséquences du non-paiement du loyer"

"Banque de données possédée et contrôlée par les Premières nations"

Theme B – Affordability / Accessibility

Affordability and accessibility are defined as being the "possibility to acquire or rent housing".

Innovative solutions must be explored to increase the housing supply within First Nations communities. Instead of systematically opting for standards, there must be diversification of tenure and types of housing, along with adaptation to the client profile. For example, intermediate formulas such as co-operatives could be attempted through pilot projects.

The need to increase the role of the private sector has also emerged under this theme. Access to private capital must be increased in order to increase the housing supply. First Nations could benefit from the volume effect by grouping themselves together. This would give them more leverage in negotiations with financial institutions and improve the possibilities for creating capital (ex.: specific funds, self-insurance funds).

Indebtedness related to housing is a major problem confronting several communities. It would be appropriate to develop a strategy or framework program specific to this question.

There exists a need to elaborate key socio-economic indicators. First Nations must have access to the historical data of governmental departments and agencies to make up their own databank.

Key Messages

"Create incentives for the individual option"

"Diversify tenure, local policy and the types of housing according to the needs and means of individuals"

"Awareness of the consequences of non-payment of rent"

"Databank owned and controlled by the First Nations"

Thème C – Juridiction / Contrôle / Autorité

Les rôles et responsabilités respectifs doivent être clarifiés. Les Premières nations veulent plus de latitude. Elles veulent créer leurs propres programmes et que les exigences ministérielles à cet égard soient minimales. La responsabilité du gouvernement est d'accorder les moyens financiers pour que les communautés puissent gérer leurs programmes. Autrement dit, le transfert de fonds fédéraux devrait s'accompagner du pouvoir de prendre des décisions concernant les politiques, la prestation et la mise en oeuvre des programmes de logement.

Les participants ont fait état du besoin de promouvoir les institutions autochtones. Cependant, la création d'une commission régionale du logement ou l'intégration du logement à une commission existante, tout comme le rôle du Comité existant de liaison en habitation, demeurent des questions à éclaircir.

Il faut mettre plus d'emphasis sur le développement des capacités. Il faut d'abord que les capacités actuelles soient reconnues, tant à l'interne qu'à l'externe. Il faut réduire les écarts de formation, par exemple à l'aide de fonds de soutien. Plus de formation est nécessaire pour favoriser un développement continu et évolutif des capacités préalable à une plus grande stabilité des ressources oeuvrant dans le secteur de l'habitation.

Messages-clés

"Soutenir, reconnaître la juridiction"
"Plus de latitude aux Premières nations"

La session s'est terminée avec l'intention de proposer éventuellement une stratégie en matière de logement aux Chefs de l'APNQL.

Theme C – Jurisdiction / Control / Governance

The respective roles and responsibilities must be clarified. First Nations want more leeway. They want to create their own programmes and they want departmental requirements to be minimal in this respect. The responsibility of the government is to grant the financial means in order to allow communities to manage their own programmes. In other words, the transfer of federal funds must be accompanied with decision-making power concerning the policies, delivery and implementation of housing programmes.

The participants reported the need to promote Aboriginal institutions. However, questions remain unanswered regarding the creation of a regional housing commission or the integration of housing into an existing commission, such as the role of the existing Liaison Committee on Housing.

More emphasis has to be placed on capacity building. First of all, the current capacities have to be recognized, both internally and externally. Information gaps must be reduced, through the possible use of support funds. More training is required to favour the ongoing and self-improving capacity building required for a greater stability of resources working in the housing sector.

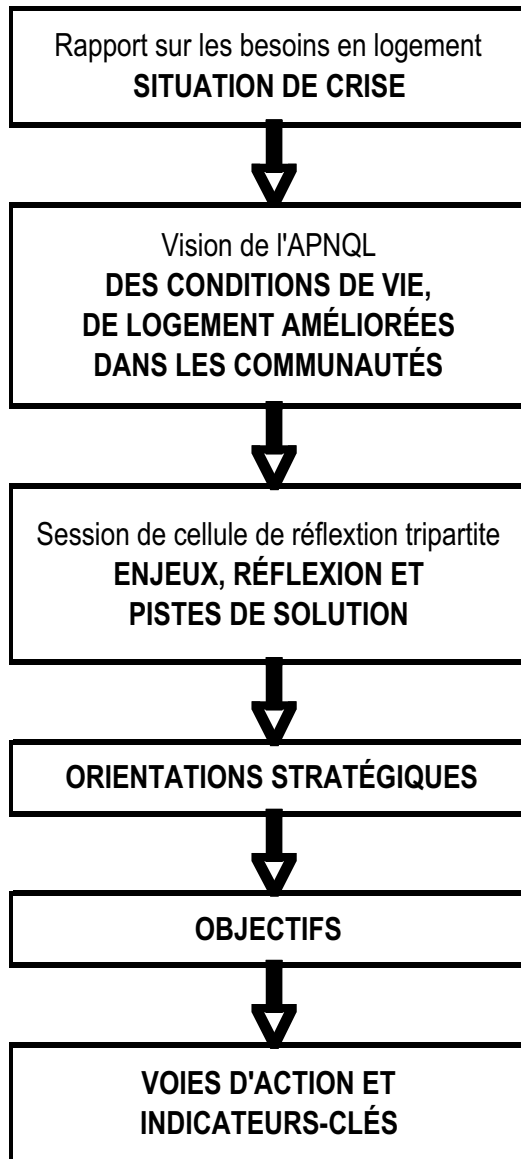
Key Messages

*"Support and recognize jurisdiction"
"More leeway for the First Nations"*

Session ended with the intention to eventually propose strategy on housing to the AFNQL Chiefs.

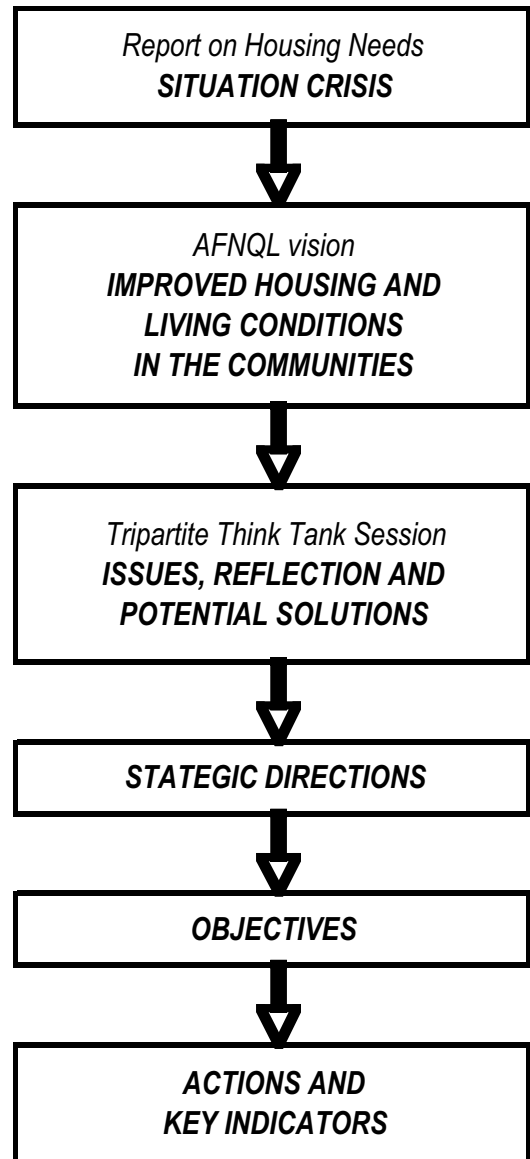
3. Éléments de stratégie à l'intention des Chefs

L'élaboration d'une stratégie en matière de logement s'inscrit dans un processus logique qui tire son origine d'une prise de position par résolution des Chefs. Cette prise de position s'appuie notamment sur un important rapport portant sur la situation du logement dans les communautés des Premières nations du Québec et du Labrador. Ce rapport fut émis en 2000 et révisé en 2003.



3. Strategy Elements for the Chiefs' Attention

The development of a housing strategy enters into a consistent process originated by the Chiefs' position adopted by resolution. This position is namely based on an important report dealing with the housing situation in First Nations communities of Quebec and Labrador. This report was issued in 2000 and revised in 2003.



Les éléments de stratégie qui suivent sont présentés aux Chefs de l'Assemblée des Premières nations du Québec et du Labrador pour fins de discussion. Ils s'inspirent de la vision des Chefs – "des conditions de vie, de logement améliorées dans les communautés" – et des pistes de solution formulées à l'occasion de la session de cellule de réflexion tripartite sur le logement. Ces éléments demeurent à être approuvés et plus amplement détaillés par un groupe de travail qui sera nommé par les Chefs.

Il est suggéré d'axer la stratégie sur les 3 thèmes identifiés dans le cadre de la session de cellule de réflexion sur le logement:

- Durabilité;
- Abordabilité / Accessibilité
- Juridiction / Contrôle / Autorité

Quatre orientations stratégiques sont proposées à titre de direction à suivre pour tendre vers la vision des Chefs d'améliorer les conditions de vie, de logement dans les communautés.

Vision de L'APNQL
**DES CONDITIONS DE VIE, DE
LOGEMENT AMÉLIORÉES DANS LES
COMMUNAUTÉS**

Enjeu DURABILITÉ

- Contexte
- Pénurie de logements
 - Rythme de construction inférieur à la demande
 - Problème de qualité: beaucoup de logements à rénover, réparer, etc.
 - Programmes insuffisants
 - Communautés dépendantes des programmes gouvernementaux
 - Mentalité d'entretien peu développée
 - Manque de flexibilité de certains programmes

Orientation stratégique n° 1

**LA NECESSITE D'ELIMINER LE RETARD ACCUMULE EN
MATIERE DE LOGEMENT**

Orientation stratégique n° 2

**DE LA DEPENDANCE A LA VIABILITE EN MATIERE DE
LOGEMENT: UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

The following strategy elements are to be presented to the Assembly of First Nations of Quebec and Labrador for discussion purposes. They are inspired by the Chief's vision – "improved living conditions and housing in the communities" – and possible solutions formulated during the Tripartite Think Tank Session on housing. These elements have yet to be approved and further itemized by a working group to be named by the Chiefs.

It is suggested to base the strategy on 3 themes identified within the Think Tank Session on housing:

- Sustainability;
- Affordability / Accessibility
- Jurisdiction / Control / Governance

Four strategic directions were proposed as guidelines to enhance the Chief's vision of improved living conditions and housing in the communities.

AFNQL Vision
**IMPROVED HOUSING AND LIVING
CONDITIONS IN THE COMMUNITIES**

Issue SUSTAINABILITY

- Context
- Housing shortage
 - Construction rate lower than demand
 - Quality problem: many housing units to be renovated, repaired, etc.
 - Insufficient programmes
 - Communities dependent on government programmes
 - Poorly-developed maintenance mentality
 - Lack of flexibility of certain programmes

Strategic direction n° 1

THE NECESSITY TO ELIMINATE THE HOUSING BACKLOG

Strategic direction n° 2

**FROM DEPENDENCE TO VIABILITY IN HOUSING:
LEVERAGE FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT**

Enjeu ABORDABILITÉ / ACCESSIBILITÉ

- Contexte
- Alternatives au logement social (volet individuel, coop, etc.) trop peu développées
 - Difficultés d'accéder au capital du marché privé / garanties ministérielles
 - Faible marché de revente des propriétés
 - Certains indicateurs employés pour allouer les fonds remis en question
 - Collecte des loyers: source d'endettement importante

Orientation stratégique n° 3

DES COMMUNAUTÉS RESPONSABLES ET ENGAGÉES, UNE OFFRE DE LOGEMENT DIVERSIFIÉE ET UNE ACCESSIBILITÉ ACCRUE POUR LES MEMBRES DES PREMIÈRES NATIONS

Enjeu JURIDICTION / CONTRÔLE / AUTORITÉ

- Contexte
- Beaucoup d'acteurs
 - Attentes élevées des Premières nations
 - Programmes mal compris, parfois complexes
 - Instabilité du personnel, compétences à développer
 - Questionnement du rôle du Comité de liaison

Orientation stratégique n° 4

DES INSTITUTIONS AUTOCHTONES AFFIRMANT UN LEADERSHIP EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Issue AFFORDABILITY/ ACCESSIBILITY

- Context
- Alternatives to social housing (individual section, co-op, etc.) not sufficiently developed
 - Difficulties of access to private market capital / ministerial guarantees
 - Weak resale market for property
 - Certain indicators used for allocating funds are challenged
 - Rent collection: major source of indebtedness

Strategic direction n° 3

RESPONSIBLE AND COMMITTED COMMUNITIES, A DIVERSIFIED HOUSING OFFER AND INCREASED ACCESSIBILITY FOR FIRST NATIONS PEOPLE

Issue JURISDICTION / CONTROL / GOVERNANCE

- Context
- Many players
 - High expectations from First Nations
 - Programmes that are misunderstood and sometimes complex
 - Staff turnover, capacity building
 - Questioning of Liaison Committee's role

Strategic direction n° 4

ABORIGINAL INSTITUTIONS AFFIRMING LEADERSHIP IN HOUSING

Une série d'objectifs est proposée. Ils représentent des cibles plus spécifiques à atteindre dans la direction donnée par chaque orientation stratégique.

Orientation stratégique n° 1

LA NECESSITE D'ELIMINER LE RETARD ACCUMULE EN MATIERE DE LOGEMENT

Objectif **Établir un partenariat avec le gouvernement fédéral afin d'obtenir un investissement adéquat comblant le retard accumulé**

Objectif **Rendre le financement plus accessible (mise à niveau)**

Objectif **S'assurer que les logements rencontrent les normes**

Orientation stratégique n° 2

DE LA DEPENDANCE A LA VIABILITE EN MATIERE DE LOGEMENT: UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Objectif **Amener les communautés à établir une planification sur plusieurs années**

Objectif **Accorder une plus grande importance au secteur privé**

Orientation stratégique n° 3

DES COMMUNAUTES RESPONSABLES ET ENGAGEES, UNE OFFRE DE LOGEMENT DIVERSIFIEE ET UNE ACCESSIBILITE ACCRUE POUR LES MEMBRES DES PREMIERES NATIONS

Objectif **Élaborer et mettre en oeuvre un plan de communication / sensibilisation visant à responsabiliser les membres des Premières nations**

Objectif **Favoriser une utilisation des outils existants de gestion (diffusion des bonnes pratiques)**

Objectif **Rétablir la situation financière du secteur de l'habitation des communautés**

A series of objectives is proposed. They present specific targets to be attained in the guideline given by each strategic direction.

Strategic direction n° 1

THE NECESSITY TO ELIMINATE THE HOUSING BACKLOG

Objective **Establish a partnership with the federal government in order to obtain an adequate investment to meet the backlog**

Objective **Make funding more accessible (upgrade)**

Objective **Ensure that housing units are up to standard**

Strategic direction n° 2

FROM DEPENDENCE TO VIABILITY IN HOUSING: LEVERAGE FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Objective **Enable communities to do multi-year planning**

Objective **Give more importance to the private sector**

Strategic direction n° 3

RESPONSIBLE AND COMMITTED COMMUNITIES, A DIVERSIFIED HOUSING OFFER AND INCREASED ACCESSIBILITY FOR FIRST NATIONS PEOPLE

Objective **Develop and implement a communication / sensitization plan aiming to build up the accountability of First Nations people**

Objective **Favour the use of existing management tools (transmission of best practices)**

Objective **Re-establish the financial situation of the communities' housing sectors**

Orientation stratégique n° 4

DES INSTITUTIONS AUTOCHTONES AFFIRMANT UN LEADERSHIP EN MATIÈRE DE LOGEMENT

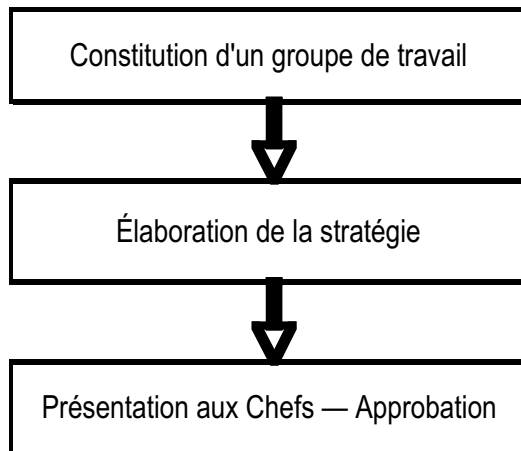
Objectif **Optimiser la gestion du portefeuille**

Objectif **Encourager la mise en place de mécanismes entièrement administratifs dans la gestion du portefeuille**

Objectif **Faire reconnaître les compétences des travailleurs de la construction**

Objectif **Reconnaître la formation d'un chapitre régional de l'Association des agents du bâtiment**

Pour être concrète et efficace, une stratégie doit comprendre des voies d'action à mettre en oeuvre pour atteindre les cibles spécifiques. Les résultats peuvent même être mesurés à l'aide d'indicateurs de suivi. On retrouve, à l'annexe 3, un exemple d'orientation stratégique accompagnée d'objectifs, de voies d'action et d'indicateurs de suivi.



Strategic direction n° 4

ABORIGINAL INSTITUTIONS AFFIRMING LEADERSHIP IN HOUSING

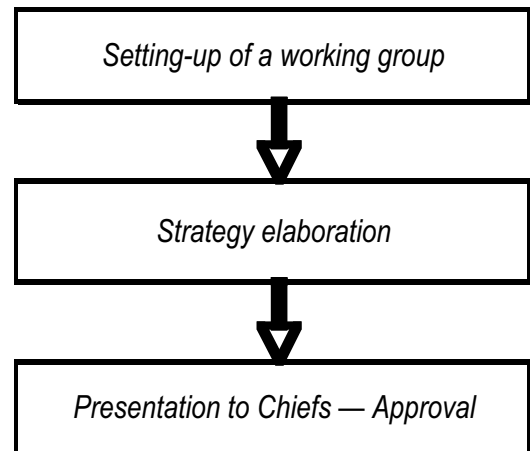
Objective **Optimize portfolio management**

Objective **Encourage the establishment of entirely administrative mechanisms in portfolio management**

Objective **Obtain recognition for construction workers skills'**

Objective **Recognize the formation of a regional chapter of the Building Officials Association**

For a strategy to be concrete and efficient, it must include actions to be implemented in order to attain specific targets. The results can even be measured with the help of monitoring indicators. In Appendix 3, we find an example of a strategic direction accompanied by objectives, actions and monitoring indicators.



Annexe 1 / Appendix 1

Liste des participants

List of stakeholders

Nom / Name	Organisme / Organism
Boniface Awashish	Conseil des Atikamekw d'Opitciwan
Pierre Bastien	Commission de développement économique des Premières Nations du Québec et du Labrador
Rémy Bastien	Innu TakuaiKAN Uashat mak Mani-Utenam
Marcel Brascoupé	Kitigan Zibi Anishinabeg
Francine Charbonneau	Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
Garry Duchesneau	Ministère des Affaires indiennes et du Nord Canada (MAINC)
Ricky Fontaine	Gestion Conseil RSF
Dan Gaspé, animateur-modérateur	Secrétariat de l'Assemblée des Premières Nations du Québec et du Labrador
Allan Gaudreault	Consultant en logement communautaire
Lance Haymond	Eagle Village First Nation
Guy Latouche	Gaston St-Pierre et ass. inc.
Diane Mc Gregor, logistique	Secrétariat de l'Assemblée des Premières Nations du Québec et du Labrador
Jody Mitchell	Listuguj Migmaq Government
John Mowatt	Conseil de la Première Nation Abitibiwinni
Bill Namagoose	Grand Council of the Crees
Pierre Nepton	Ministère des Affaires indiennes et du Nord Canada (MAINC)
Benoit Ottawa	Conseil des Atikamekw de Manawan
Claude Picard	Secrétariat de l'Assemblée des Premières Nations du Québec et du Labrador
Lionel Picard	Conseil Tribal Mamuitun
Jean Rattelle	Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
Mike Samborski	Ministère des Affaires indiennes et du Nord Canada (MAINC)

Annexe 2 / Appendix 2

Suggestions et priorités des participants

Stakeholders' suggestions and priorities

Thème A – Durabilité

A1- Le besoin de passer de la dépendance à la durabilité

Suggestions des participants

- Rendre le financement plus accessible
- Développer un secteur privé à l'habitation
 - entrepreneur, locateur
 - offrir tenure diversifiée
 - développer un marché spécifique
- Acquisition de nouvelles compétences
- Adaptabilité des programmes selon les besoins et les capacités des individus
- Créer un fonds géré par une autorité pour donner accès au financement
- Développer / accroître l'accès à la propriété privée
- Ajuster les subventions locales en fonction des revenus
- Investir davantage dans un fonds de roulement
- Constituer un fonds pour l'entretien. Contribution des locataires, du Conseil
- Réintroduire programme hors réserve
- Meilleures pratiques – Maillage de réseau entre les Premières nations
- Développement institutionnel des Premières nations
- Développer un plan à long terme
- Programmes de prêt avec fonds de crédits renouvelables
- Eduquer les membres des Premières nations
- Niveau des normes (Code national du bâtiment – Norme minimale)

Sommaire et ordre des priorités

- Développement institutionnel des Premières nations
- Rendre le financement plus accessible
- Développer un secteur privé à l'habitation
 - entrepreneur / locateur
 - tenure diversifiée
 - développer un marché spécifique
- Ajuster les subventions locales en fonction des revenus

Theme A – Sustainability

A1- The need to move from dependence to sustainability

Stakeholders' suggestions

- Have more accessible financing
- Develop a private housing sector
 - entrepreneur, lessor
 - offer diversified tenure
 - develop a specific market
- Acquisition of new skills
- Adaptability of programs in accordance with the needs and capacities of individuals
- Create a fund managed by an authority to give out access to financing
- Develop / increase access to private ownership
- Adjust local subsidies according to revenues
- Invest more in a working capital
- Constitute a maintenance fund. Contribution from tenants, Council
- Reintroduce off-reserve program
- Best practices – Networking between First Nations
- First Nations institutional development
- Develop a long term plan
- Revolving loan fund programs
- Educate First Nation members
- Level of standards (National Building Code – "Minimum Standard")

Summary and order of priorities

- First Nations institutional development
- Have more accessible financing
- Develop a private housing sector
 - entrepreneur, lessor
 - offer diversified tenure
 - develop a specific market
- Adjust local subsidies according to revenues

Thème A – Durabilité

- Acquisition de nouvelles compétences (accréditation)
- Création de fonds spécifiques, ex.: fonds d'entretien, fonds contributif conjoint (locataire / propriétaire), fonds de crédits renouvelables
- Réintroduire programme hors réserve et l'accès à la propriété privée
- Éduquer les membres des Premières nations

Éléments d'une stratégie

- Dépolitiser l'habitation
 - définir la formule qui répond aux besoins particuliers
 - financement
 - gestion immobilière
 - gestion financière (prêts)
 - sans alourdir le système
 - consultation avec les Chefs
 - informer la population de la situation

A2- Le besoin d'augmenter le nombre de logements

Suggestions des participants

- Adapter les logements en fonction des besoins
- Diversifier les programmes
- Dépolitiser le logement en créant une autorité distincte (dans l'optique d'une vision à long terme)
- Programme d'emploi, développement économique
- Participation des membres (financière et main-d'oeuvre)
- Chantier de construction (notion de rattrapage)
- Développer des politiques d'habitation durables et réalistes (politiques plus flexibles)
- Fixer des cibles – développer un plan – approbation préalable
- Accroître les niveaux de financement et de subvention
- Nouveaux modes de financement
- Réviser le programme de garanties ministérielles
- Utilisation d'autres programmes
- Densifier l'habitation (duplex, multifamiliale)

Theme A – Sustainability

- *Acquisition of new skills (certification)*
- *Creation of specific funds, ex.: maintenance fund, joint contributory fund (tenant / owner), revolving fund*
- *Reintroduce off-reserve program and access to private ownership*
- *Educate First Nation members*

Elements of a strategy

- *Depoliticize housing*
 - *define the formula that responds to the particular needs*
 - *financing*
 - *property management*
 - *financial management (loans)*
 - *without making the system heavier*
 - *consultation with Chiefs*
 - *inform population of the situation*

A2- The need to increase housing supply

Stakeholders' suggestions

- *Adapt dwellings in accordance to needs*
- *Diversify programs*
- *Depoliticize housing with the creation of a separate authority (in the perspective of a long term vision)*
- *Employment program, economic development*
- *Members participation (financial and labor)*
- *Boost of construction (catching up notion)*
- *Develop sustainable and feasible housing policies (more flexible policies)*
- *Set targets – develop a plan – prior approval*
- *Increase funding and subsidy levels*
- *New funding models*
- *Review ministerial guarantee program*
- *Use of other programs*
- *Densify housing (duplex, multi-family)*

Thème A – Durabilité

- Programme en fonction du revenu
 - sécurité d'emploi (partage du risque)
 - cadre légal à adapter
- Développer un marché (indice aux ventes)
- Établir un plan de rénovation-construction:
 - rénovation 2 ans
 - construction 2 ans
- Optimisation des coûts de construction
 - regroupement d'achat
 - contrat moyen terme (3 ans)
 - garanties d'achat
 - formation spécialisée
 - équipes volantes
 - banque de ressources
 - maisons préusinées (entreprises locales)
 - meilleure planification des chantiers
 - améliorer l'outillage
 - négociations avec institutions financières
 - contrats clés en main (constructeur local)
- Regrouper les hypothèques, organisme à part

Sommaire et ordre des priorités

- Dépolitiser le logement en créant une autorité distincte au niveau local (pour assurer la stabilité, vision à long terme)
- Adapter les logements en fonction des besoins (ex.: personne seule)
- Programme de rattrapage (gros chantier)
- Optimisation des coûts
- Utiliser les programmes d'emploi, développement économique
- Développer un marché (conditions)

Éléments d'une stratégie

- Sensibiliser les chefs à la nécessité de régulariser le dossier d'habitation
 - coût en capital
 - politique de gestion de projets
 - opération
 - revenus et dépenses (politique de gestion)
- Identification, compilation, partage et diffusion des meilleures pratiques (chef – communauté)

Theme A – Sustainability

- *Program in accordance with revenue*
 - *job security*
 - *legal framework to adapt*
- *Develop a market (sales index)*
- *Set a renovation-construction plan*
 - *renovation 2 years*
 - *construction 2 years*
- *Optimization of construction costs*
 - *purchase grouping*
 - *average term contract (3 years)*
 - *purchase guaranties*
 - *specialized training*
 - *flying teams*
 - *bank of resources*
 - *pre-manufactured houses (local enterprises)*
 - *better planning of projects*
 - *improve tools*
 - *negotiations with financial institutions*
 - *immediate possession contracts (local constructor)*
- *Group together mortgages, separate body*

Summary and order of priorities

- *Depoliticize housing with the creation of a separate authority at local level (to ensure stability, long term vision)*
- *Adapt dwellings in accordance to needs (ex.: person alone)*
- *Catching up program (big construction boost)*
- *Optimization of costs*
- *Use employment programs, economic development*
- *Develop a market (conditions)*

Elements of a strategy

- *Make Chiefs sensitive to the necessity of straighten out the housing file*
 - *capital cost*
 - *project management policy*
 - *operation*
 - *revenues and expenses (management policy)*
- *Identification, compilation, sharing and spreading of best practices (Chief – community)*

Thème A – Durabilité

A3- Le besoin de rendre les logements existants conformes aux normes

Suggestions des participants

- Prioriser santé et sécurité tout en isolant la composante politique
- Gains d'efficacité possibles en matériel mais inférieurs à ceux possibles en main-d'oeuvre
- Main-d'oeuvre spécialisée à contrat (plus de responsabilités)
- Diffuser les pratiques exemplaires de "mise à niveau"
- Assurer une expertise technique qualifiée et reconnue
- Indicateurs de durabilité des logements
- Donner plus d'accès au financement, ex.: garantie ministérielle
- Éduquer, responsabiliser les occupants dans l'entretien
- L'information doit être disponible
- Association nationale des agents du bâtiment des Premières nations
- Établir un portrait et encadrer les familles avec des problèmes multiples, services sociaux, écoles, etc.
- Code national du bâtiment est un minimum normatif. S'efforcer d'une meilleure construction
- Développement des capacités
- Les dollars de l'habitation ne devraient pas être détournés vers les infrastructures d'aqueduc et d'égout
- Conformité
 - pas un enjeu
 - préoccupation de qualité et d'adaptation à la taille des ménages

Sommaire et ordre des priorités

- Politiques
 - financement (plus accessible)
 - prioriser santé et sécurité
 - indicateurs
 - portrait des ménages
- Développement des capacités
 - Premières nations (pratiques exemplaires)
 - membres (responsabiliser)
 - équipes de gestion

Theme A – Sustainability

A3- The need to bring existing housing to standard

Stakeholders' suggestions

- Give priority to health and security while setting apart the political component
- Possible material effectiveness benefit but inferior to those possible in labor
- Specialized labor at contract (more responsibilities)
- Spread exemplary "bring up to standards" practices
- Ensure a qualified and recognized technical expertise
- Dwellings durability indicators
- Give out more access to financing, ex.: ministerial guarantee
- Educate tenants on maintenance, give them responsibilities
- Information must be available
- Firsts Nation National Building Agents Association
- Set a portrait and supervise families with multiple problems, social services, schools, etc.
- National Building Code is a "minimum" standard. Strive for better construction
- Capacity building
- Housing dollars should not be diverted to water & sewer infrastructures
- Conformity
 - not an issue
 - concern of quality and adaptability to the size of households

Summary and order of priorities

- Policies
 - financing (more accessible)
 - give priority to health and security
 - indicators
 - portrait of households
- Capacity building
 - First Nations (exemplary practices)
 - members (give them responsibilities)
 - management teams

Thème A – Durabilité

- Livraison
 - efficacité (matériaux, main-d'oeuvre)
 - contrats avec la main-d'oeuvre
 - indicateurs de suivi
 - Association des agents du bâtiment

Éléments d'une stratégie

- Évaluation par échantillonnage du niveau de conformité et évaluation de risque
- Mise à jour dans 5 ans
- Si taux de non-conformité significatif, établir un plan d'interventions
- Qui?
 - Conseils tribaux pour bandes affiliées
 - mandat pour bandes non affiliées
- Quand?
 - Définir l'urgence

A4- Le besoin de promouvoir la formation en matière d'entretien des logements

Suggestions des participants

- Sensibilisation
 - brochures locataire / propriétaire
 - calendrier d'entretien
 - rencontres de groupe
 - radio communautaire
 - incitatifs (mois de loyer gratuit)
 - vidéos
 - projet d'embellissement
- Plus d'accompagnement
- Vision communautaire (plan)
- Clarifier les responsabilités
 - PN – membres – locataires – propriétaires
 - gouvernement local – gestionnaires – membres de la communauté
- Lien direct avec la perception des loyers
- Assurer le plus de retombées économiques communautaires
- Autorité régionale
- Affectation financière
- Partage des coûts pour le fonctionnement et l'entretien (bande / propriétaire)

Theme A – Sustainability

- *Delivery*
 - *effectiveness (material, labor)*
 - *contracts with labor*
 - *follow-up indicators*
 - *building agents association*

Elements of a strategy

- *Conformity level and risk assessment by selection of samples*
- *Updating 5 years later*
- *If significant non-conformity rate, set interventions plan*
- *Who?*
 - *Tribal Councils for affiliated bands*
 - *mandate for non-affiliated bands*
- *When?*
 - *Define urgency*

A4- The need to promote education on housing maintenance

Stakeholders' suggestions

- *Heighten awareness*
 - *brochures tenant / owner*
 - *maintenance calendar*
 - *group meetings*
 - *community radio*
 - *incentives (free rent month)*
 - *videos*
 - *embellishment project*
- *More supervision*
- *Community vision (plan)*
- *Clarify responsibilities*
 - *FN – members – tenants – owners*
 - *local government – managers – community members*
- *Direct link with rent collection*
- *Ensure the more community economic fallout*
- *Regional authority*
- *Financial allocation*
- *Cost sharing for operation & maintenance (Band / Home owner)*

Thème A – Durabilité

- Plan de travail convenable / allocation budgétaire pour fonctionnement et entretien
- Regroupement de demandes (grossistes, constructions), diminuer les coûts (plus d'un an)
- Récupérer les fonds non utilisés à la fin de l'année et créer un fonds commun
- Entretien selon la collecte des loyers
- Formation régulière sur les connaissances de base
- Impliquer les différents intervenants experts en la matière (CCQ ou Conseils tribaux)
- Formation adaptée et accréditée
- Formation des formateurs
- Impliquer la population (ex.: "semaine de l'entretien", échange de service de type "coop", guide "obligatoire")

Sommaire et ordre des priorités

- Donner des responsabilités aux intervenants
- Formation adaptée et accréditée
- Incitatifs
- Sensibilisation / colloques
- Maillage de réseau (site Webb)
- Groupes – programmes – fonds pour le soutien
- Accentuer le rôle des Conseils tribaux
- Partenariat public - public
- Les coûts augmentent

Éléments d'une stratégie

- Définir les rôles et responsabilités au moment de la signature du contrat / du bail
- Calendrier d'entretien
- Incitatifs
- Bulletin publicitaire sur le fonctionnement et l'entretien (filtre à air / batteries des détecteurs de fumée / échangeur d'air)
- Encadrement de l'entretien (sur le site) et approvisionnement
- Radio
- Événement sur la santé / kiosques d'information (MAINC et SCHL devraient fournir du financement: petit investissement pour un grand retour)

Theme A – Sustainability

- *Proper work Plan / Budget allocation for operation & maintenance*
- *Grouping of demands (wholesaler, constructions), lower the costs (more than one year)*
- *Recuperate non-utilized funds at year end and create a common fund*
- *Maintenance according to rent collection*
- *Regular training on basic knowledge*
- *Implicate the various expert interveners (CCQ or Tribal Councils)*
- *Adapted and certified training*
- *Training for trainers*
- *Implicate the population (ex.: "maintenance week", service exchange coop type, mandatory guide)*

Summary and order of priorities

- *Give intervener responsibilities*
- *Adapted and certified training*
- *Incentives*
- *Awareness / conferences*
- *Networking (Webb site)*
- *Groups – programs – support funds*
- *Stress Tribal Councils role*
- *Public – public partnership*
- *Costs are increasing*

Elements of a strategy

- *Define roles and responsibilities at time of signing contract / lease*
- *Maintenance calendar*
- *Incentives*
- *Newsletter blurb on operation and maintenance (air filters / smoke detector batteries / air exchanger)*
- *Maintenance support (on-site) and supplies*
- *Radio*
- *Health fair / information booths (INAC & CMHC should provide funding: small investment for big return)*

Thème A – Durabilité

A5- Le besoin de fournir des solutions de rechange pour la diversification du programme et la flexibilité rencontrant les besoins locaux

Suggestions des participants

- Accélérer l'approbation et la distribution du budget
- L'approbation de garantie ministérielle doit être plus rapide pour la propriété privée
- Développement de politiques claires
 - bas revenus
 - haut revenus
- Séparer la gestion et la politique
- Financement et planification sur plusieurs années (planification stratégique)
- Programmes liés aux capacités financières et de gestion
- Comité de loyer
- Prêts directement de la SCHL
- Démystifier le programme de l'article 95
- Développement des capacités (local & régional)
- Enlèvement de ceux qui sont capables de s'aider eux-mêmes du logement à prix modique
- Impliquer les membres des Premières nations dans la vision communautaire
- Politique cadre régionale

Theme A – Sustainability

A5- The need to provide options for program diversification and flexibility suited to local needs

Stakeholders' suggestions

- *Speed-up budget approval and distribution*
- *Ministerial guarantee approval must be quicker for private ownership*
- *Clear policy development*
 - *low income*
 - *high income*
- *Separate management and politics*
- *Multi-year funding and planning (strategic planning)*
- *Programs linked to financial and management capacities*
- *Rental board*
- *Loans directly from CMHC*
- *Demystify section 95 program*
- *Capacity building (local & regional)*
- *Removal of those able to help themselves out of low rentals housing*
- *Implicate First Nation members with community vision*
- *Regional framework policy*

Thème B – Abordabilité / Accessibilité

B1- Le besoin d'élaborer des solutions novatrices de tenure dans les réserves

Suggestions des participants

- Continuum entre logements sociaux et propriétés privées (de l'article 95 jusqu'au logement privé)
 - Différentes formules
 - coop de gestion: propriété Conseil de bande mais gérée par les locataires
 - coop de solidarité (regroupe résidents de la communauté, différentes organisations locales investissent)
 - association de locataires
 - coop d'accession à la propriété
- Politique cadre (délégation du politique vers l'administratif)
 - programmes ciblés en fonction des besoins et des moyens financiers des individus (bénéficiaires de l'aide-sociale, travailleurs saisonniers et à temps plein)
 - programmes adaptés à la réalité locale
- Mettre en place les prérequis à une réelle planification stratégique
- Développer la capacité institutionnelle (locale et régionale)
- Enveloppes pluriannuelles (5 ans)
- Lier les programmes à des capacités de gestion et/ou financières
- Développer, adapter l'option coopérative communautaire pour la création, gestion, entretien des logements. Projet-pilote "association de locataires"
- Prêts directs de la SCHL à des individus
- Démystifier le programme article 95 et ses possibilités
- "Sortir" les travailleurs du logement social avec incitatif
- Associer / impliquer la population dans la vision de leur parc de logements

Sommaire et priorités

- Explorer les possibilités intermédiaires comme la coop de gestion, la coop de solidarité, la coop d'accession à la propriété et l'association de locataires
- Loi sur la gestion des terres
- Développer valeur marchande, valeur de rachat

Theme B – Affordability / Accessibility

B1- The need to develop on-reserve innovative tenure options

Stakeholders' suggestions

- *Continuum between social housing and private ownership*
 - *Various formulas*
 - *management coop: Band Council ownership but managed by tenants*
 - *multi stakeholders coop (groups together community residents, various local body invest)*
 - *tenants association*
 - *possibility of home-ownership coop*
- *Framework policy (delegation from politics to management)*
 - *targeted programs in accordance with individual needs and financial means (social assistance beneficiary, seasonal and full-time workers)*
 - *programs suited to local reality*
- *Put in place real strategic planning prerequisites*
- *Develop institutional capacity (local and regional)*
- *Multi-year envelopes (5 years)*
- *Link programs to management and/or financial capacities*
- *Develop, adapt community cooperative option for dwelling creation, management, maintenance. Pilot project "tenant association"*
- *Direct loans from CMHC to individuals*
- *Demystify section 95 program and its possibilities*
- *"Get workers out" of social housing with incentives*
- *Associate / implicate population in their housing stock vision*

Summary and priorities

- *Explore intermediate possibilities like management coop, multi stakeholders coop, possibility of home-ownership coop and tenant association*
- *Land Management Act*
- *Develop market value, buy-back value*

Thème B – Abordabilité / Accessibilité

Éléments d'une stratégie

- Faire des projets-pilotes là où il y a des besoins pour des nouvelles formules (coop, association, etc.)
 - développer les outils de promotion
 - identifier les communautés qui veulent tenter le coup
 - fournir de la formation et de l'encadrement
 - étude de faisabilité
 - partager l'expérience

B2- Le besoin d'augmenter l'accès au capital et au logement du marché privé

Suggestions des participants

- Faire affaire avec une banque autochtone
- Regroupement de Premières nations pour négocier avec la banque
- Verser tous les coûts à vie (SCHL) dans un montant global (comme le provincial)
- Auto-assurance
- Créer des incitatifs pour l'option individuelle
- Formule de subvention décroissante en fonction du revenu
- Option d'achat liée à la sécurité d'emploi
- Moyens d'attribuer une valeur de revente à la maison
- Émettre des obligations
- Développement de fonds de crédits renouvelables
- Incitatifs pour se qualifier auprès des institutions financières
- Location en vue posséder
- Accès aux revenus des ressources naturelles
- Augmenter les fonds fédéraux pour la construction
- Plus de capitaux bien gérés: permet de sauver de l'argent

Sommaire et priorités

- Création de fonds spécifiques et programmation adaptée
- Compétences des résidents
- Tenure diversifiée
- Mixte de toutes sortes de maisons (architecture)

Theme B – Affordability / Accessibility

Elements of a strategy

- *Implement pilot projects where there are needs for new formulas (coop, association, etc.)*
 - *develop promotion tools*
 - *identify communities who want to give it a try*
 - *provide training and supervision*
 - *feasibility study*
 - *share the experience*

B2- The need to increase access to capital and private market housing

Stakeholders' suggestions

- *Do business with aboriginal bank*
- *First Nations grouping to negotiate with bank*
- *Put down all lifetime costs (CMHC) in a global amount (like the province)*
- *Self insurance*
- *Create incentives for individual option*
- *Decreasing subsidy formula in accordance with revenue*
- *Buying option linked to job security*
- *Means to give a resale value to the house*
- *Issue bonds*
- *Revolving loan funds development*
- *Incentives to qualify at financial institution*
- *Rent to own*
- *Access to natural resources revenues*
- *Increase Federal funds for construction*
- *More capital properly managed: allow to save money*

Summary and priorities

- *Creation of specific funds and adapted programming*
- *Residents capacity*
- *Diversified tenure*
- *Combination of all kind of houses (architecture)*

Thème B – Abordabilité / Accessibilité

Éléments d'une stratégie

- Regroupement pour un fonds d'auto-assurance (créer du capital)
- Regroupement de Premières nations pour négocier avec une banque
- Sessions d'information avec les banques
- Sensibiliser les chefs – programmes de soutien. Encourager ceux qui ne dépendent pas de l'aide sociale

B3- Le besoin d'aborder le problème d'endettement / collection des loyers

Suggestions des participants

- Percevoir loyer à la source (assurance-emploi)
- Amélioration des conditions socio-économiques
- Régie de loyers
- Incitatifs – location pour accès à la propriété
- Sensibilisation aux conséquences du non-paiement
- Tous les membres du ménage contribuent au paiement du loyer
- Implication communautaire
 - approuver la politique
 - rendre compte à la population lors d'assemblées générales (bons payeurs, mauvais payeurs)
- Bons payeurs paient pour les mauvais payeurs: loyers augmentent
- Être conscient: où va l'argent et pourquoi
- Combien coûte une maison (le démontrer)
- Contrat d'entente de location (saisie-arrêt)
- Mesures drastiques. Étapes pour mettre en oeuvre des politiques
- Volonté politique (courage)
- Conseiller financier

Éléments d'une stratégie

- Voir les suggestions des participants du sous-thème A-5 (diversification et flexibilité)
- Établir les grands principes
- Développer une stratégie
- Programme cadre de collection des loyers
- Litiges entre bandes et individus

Theme B – Affordability / Accessibility

Elements of a strategy

- *Grouping for self insurance fund (create capital)*
- *Grouping together First Nations to negotiate with a bank*
- *Information session with banks*
- *Make Chiefs aware – supporting programs. Encourage the ones who do not depend on social assistance*

B3- The need to address band indebtedness / rent collection

Stakeholders' suggestions

- *Collect rent at source (unemployment)*
- *Improvement of socioeconomic conditions*
- *Rental authority*
- *Incentives – rent to own*
- *Awareness to non-payment consequences*
- *All household members contribute to rent payment*
- *Community involvement*
 - *policy approval*
 - *accountability to population at the time of general assembly (good debtors, bad debtors)*
- *Good debtors pay for bad debtors: rents increase*
- *Be aware: where does the money go and why*
- *How much does a house cost (demonstrate it)*
- *Leasehold agreement (garnishment)*
- *Drastic measures. Steps to implement policies*
- *Political will (courage)*
- *Financial councilor (advisor)*

Elements of a strategy

- *See stakeholders' suggestions of sub-theme A-5 (diversification and flexibility)*
- *Set main principles*
- *Develop a strategy*
- *Reference framework program for rent collection*
- *Dispute between Bands and individuals*

Thème B – Abordabilité / Accessibilité

B4- Le besoin d'élaborer des indicateurs-clés socio-économiques

Suggestion des participants

- Population active
- Nature de la tenure et évolution
- La capacité de payer des membres (endettement des individus)
- Indice de développement humain
- Taux de propriété
- Indice d'éloignement
- Taux d'emplois / possibilité d'emplois
- L'information du Recensement de Statistique Canada est inexacte
- Le budget est basé sur le retard, pas sur la performance
- Indicateurs de performance au niveau de la gestion (% collecte de loyer)
- Éloignement
- Niveau historique de financement
- Changement transitoire (graduellement)
- Incitatifs continus (programmes fonctionnels)

Élément d'une stratégie

- Banque de données des Premières nations (possédée et contrôlée par les Premières nations)
- Accès aux données historiques (Statistique Canada, MAINC, SCHL)
- Informer les Chefs / les impliquer / démarchage

Theme B – Affordability / Accessibility

B4- The need to develop key socio-economic indicators

Stakeholders' suggestions

- Active population
- Nature of tenure and evolution
- Members capacity to pay (individuals indebtedness)
- Human evolution index
- Ownership rate
- Remoteness index
- Employment rate / employment possibility
- Statistics Canada Census information is inaccurate
- Budget is base on backlog, not on performance
- Performance indicators at management level (% rent collection)
- Remoteness
- Historical level of funding
- Transitional change (phasing-in)
- Continuing incentives (functional programs)

Elements of a strategy

- First Nations database (First Nations owned & controlled)
- Access to historical data (Statistics Canada / INAC / CMHC)
- Inform chiefs / get them involved / lobby

Thème C – Juridiction / Contrôle / Autorité

C1- Le besoin de clarifier les responsabilités et les rôles respectifs

Suggestions des participants

- La Première nation doit créer ses propres programmes, règles et priorités (avec des exigences minimales)
- Rendre compte à sa population et ensuite aux bailleurs de fonds
- La responsabilité du gouvernement est d'accorder les moyens financiers avec plus de latitude et de pouvoir décisionnel
- Avoir une enveloppe globale (pluriannuelle) protégée pour le logement (SCHL). Gérer son propre portefeuille
- Financement sous forme d'enveloppe globale: tous les surplus des fonds fédéraux destinés aux Autochtones doivent aller dans un fonds réservé au rattrapage dans l'habitation des communautés (SCHL, DRHC, Santé Canada, MAINC)
- Trouver un mécanisme pour obtenir de l'argent du provincial (SHQ) sans attaches
- Fonds pour projet innovateur
- Mettre en application le financement sous forme d'enveloppe globale et non le financement par programme
- Consolidation des fonds MAINC / SCHL et autres ministères

Sommaire et ordre des priorités

- Enveloppe globale des surplus des ministères
– plan stratégique commun
- Enveloppe globale pluriannuelle protégée (SCHL / MAINC)
- Plus de latitude aux Premières nations
- Programmes d'habitation par les Premières nations
- Reddition de comptes:
– population
– bailleurs de fonds
- Fonds en provenance de la SHQ

Theme C – Jurisdiction / Control / Governance

C1- The need to clarify respective roles and responsibilities

Stakeholders' suggestions

- *First Nation must create its own programs, rules and priorities (with minimal requirements)*
- *Account to population and afterwards to backers*
- *Government's responsibility is to give financial means with more latitude and decision-making power*
- *Have a protected global envelope (several years) for housing (CMHC). Manage its own portfolio*
- *Funding under the form of global envelope: all federal funds for aboriginals surplus must go in a housing catching up reserved fund for communities (CMHC, HRDC, Health Canada, INAC)*
- *Find a mechanism to get money from the province (SHQ) without strings attached*
- *Innovative project fund*
- *Put into practice funding under the form of global envelope and not funding by program*
- *Funds consolidation INAC / CMHC and other departments*

Summary and order of priorities

- *Global envelope of department surplus
– common strategic plan*
- *Multi-years protected global envelope (CMHC / INAC)*
- *More latitude to First Nations*
- *Housing programs by First Nations*
- *Accountability
– population
– backers*
- *Funds coming from SHQ*

Thème C – Juridiction / Contrôle / Autorité

C2- Le besoin de promouvoir les institutions autochtones

Suggestions des participants

- Agent de liaison – Comité de liaison
- Commission du logement (ou commission existante)
 - lignes directrices
 - allocation
 - normes de construction
 - banque de données
 - formation
- Promotion à travers le plan stratégique
 - 1 représentant par nation
 - élaborer des programmes
 - gestion des conventions
- Établir les principes qui serviront de filtres à la création des institutions
 - efficacité
 - compétence
 - expertise reconnue
 - stabilité
 - objectivité
 - cadre d'imputabilité
 - évaluation continue
- Faire un bilan, diagnostic complet des commissions existantes pour prendre une décision éclairée
 - fonctionnement
 - financement, contribution fédérale
 - résultats
 - etc.
- Pourrait avoir un rôle régional avec commissions locales (sur mesure)
- Ressources pour le financement à court et long terme
- Commettre un coordonnateur du logement des Premières nations au niveau régional
- Politique cadre sur l'habitation par les partenaires

Sommaire et ordre des priorités

- Responsabilités d'une commission du logement (commission existante)
 - établir des principes
 - élaborer des programmes (politiques)
 - gestion des conventions

Theme C – Jurisdiction / Control / Governance

C2- The need to promote Aboriginal institutions

Stakeholders' suggestions

- *Liaison officer – Liaison Committee*
- *Housing commission (or existing commission)*
 - *guidelines*
 - *allocation*
 - *standards of construction*
 - *database*
 - *training*
- *Promotion towards the strategic plan*
 - *1 representative per Nation*
 - *elaborate programs*
 - *covenant management*
- *Set principles that will be of use to create institutions*
 - *effectiveness*
 - *capacity*
 - *recognized expertise*
 - *stability*
 - *objectivity*
 - *imputability reference framework*
 - *continuing assessment*
- *Make a complete appraisal, diagnosis of existing commissions to make clear decision*
 - *functioning*
 - *funding, Federal contribution*
 - *results*
 - *etc.*
- *Could have a regional role with local commissions (made-to-measure)*
- *Resources for long term & short term funding*
- *Commit a First Nation housing coordinator at a regional level*
- *Policy framework on housing by stakeholders*

Summary and order of priorities

- *Responsibilities of a housing commission (existing commission)*
 - *set principles*
 - *elaborate programs (policies)*
 - *covenant management*

Thème C – Juridiction / Contrôle / Autorité

- allocations
- banque de données
- formation
- lignes directives
- normes de construction
- Commission locale ou régionale
- Qui? partenaires

C3- Le besoin d'élaborer un plan stratégique conjoint relativement au logement

Sera traité séparément

C4- Le besoin d'accroître les initiatives de développement de capacités

Suggestions des participants

- Formation en gestion du portefeuille
- Association de gestionnaires du logement
- Créer "capacité" institutionnelle dans le contexte d'un transfert de juridiction ... (autre que capacité "technique")
- Cours "accrédités"
- Liens avec associations provinciales
- Sensibilisation des chefs à la reconnaissance des capacités existantes
- Reconnaître au lieu de créer les capacités
- Former les gestionnaires du nouveau programme de rattrapage (informer la population)
- Fonds du MAINC pour le soutien en habitation doivent être enrichis (beaucoup de responsabilités, peu de fonds pour la gestion)
- Support technique des agences fédérales. Faire rapport (périodiquement sur demande)
 - en raison du taux de roulement élevé
- Formation / écart en éducation

Sommaire et ordre des priorités

- Reconnaissance des capacités existantes
 - interne
 - externe
- Organisme de développement des capacités
 - réduire les écarts de formation (préparer à la poursuite des études)
 - favoriser la stabilité

Theme C – Jurisdiction / Control / Governance

- allocations
- database
- training
- guidelines
- standards of construction
- Local or regional commission
- Who? Stakeholders

C3- The need to develop a joint strategic plan for housing

Will be dealt with separately

C4- The need to enhance capacity building initiatives

Stakeholders' suggestions

- Portfolio management training
- Housing administrators association
- Create institutional "capacity" in a jurisdiction transfer context ... (other than "technical" capacity)
- "Certified" courses
- Links with provincial associations
- Chiefs awareness to existing capacities recognition
- Recognize instead of create capacities
- Train new catching up program managers (inform population)
- INAC's housing support funds must be improved (lot of responsibilities, few management funds)
- Technical support from Federal agencies. Reporting (periodically on request)
 - due to high turnover rate
- Training / education gap

Summary and order of priorities

- Existing capacities recognition
 - internal
 - external
- Capacity building body
 - reduce the training gap (prepare for education continuation)
 - favor stability

Thème C – Juridiction / Contrôle / Autorité

- Fonds de soutien à l'amélioration des capacités
- S'assurer que la formation est continue, évolutive et reconnue (organisations autochtones et non-autochtones)

C5- Le besoin de revoir la structure et le mandat du Comité de liaison du logement

Suggestions des participants

- Comité de liaison (techniciens et gestionnaires)
 - conduit par les Premières nations
 - un représentant par nation
 - reddition de comptes
 - colloque sur l'habitation
 - maillage des réseaux
- Agent de communication faisant le lien entre le Comité et les décideurs (élus) – lien nécessaire
- Réseau est plus important que nouvelles structures
- Faire le constat global de la situation
 - voir autres enjeux (emplois générés par l'industrie du logement)
 - vision – stratégie – structures

Sommaire et ordre des priorités

- Agent de communication et de coordination
- Faire le bilan des commissions existantes avant de créer une commission du logement ou d'intégrer le logement à une commission existante
- Réflexion nécessaire avant de créer une nouvelle structure. Ce qui importe c'est le réseau
- Le plan de communication doit être bien défini
- Reddition de comptes du haut vers le bas
- Structure proposée si justifiée (voir figure)

Theme C – Jurisdiction / Control / Governance

- *Capacity improvement support fund*
- *Make sure that training is continuing, evolutionary and recognized (aboriginal and non aboriginal bodies)*

C5- The need to revisit the structure and mandate of the Housing Liaison Committee

Stakeholders' suggestions

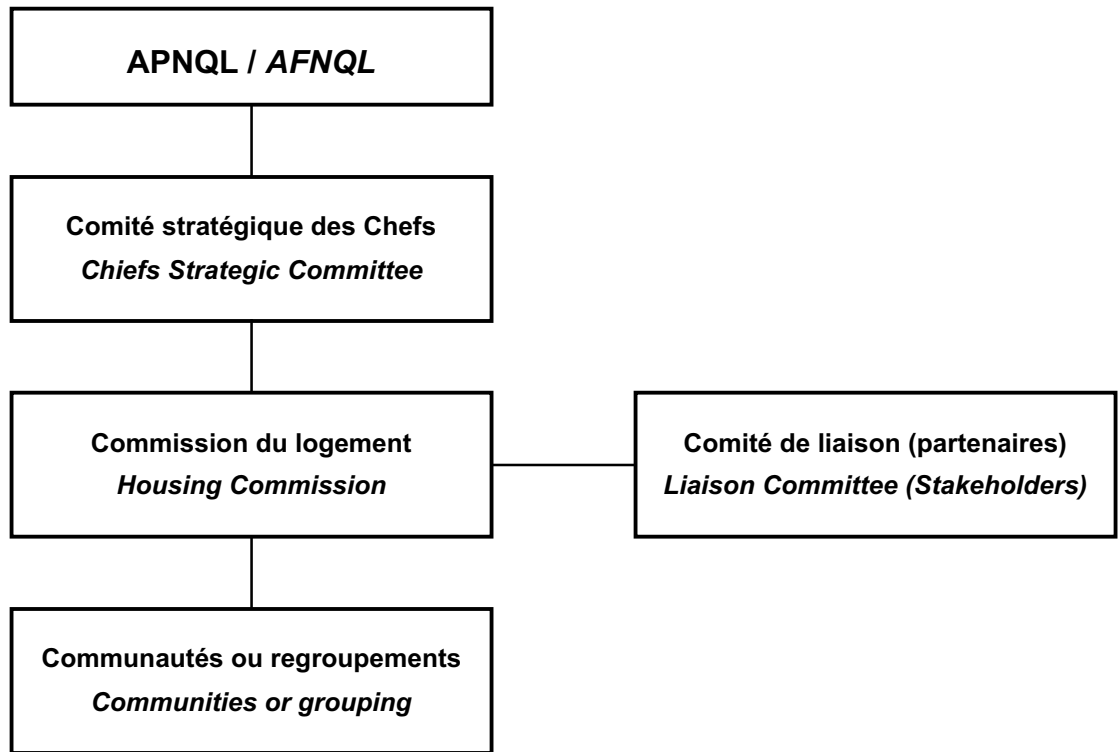
- *Liaison Committee (technicians, managers)*
 - *First Nations driven*
 - *one representative by Nation*
 - *accountability*
 - *housing conference*
 - *networking*
- *Communication officer making the connection between the Committee and decision-makers (elected) – necessary link*
- *Network is more important than new structures*
- *Global acknowledgement of the situation*
 - *see other issues (jobs generated by housing industry)*
 - *vision – strategy – structures*

Summary and order of priorities

- *Communication and coordination officer*
- *Evaluation of existing commissions before creating a housing commission or integrate housing to an existing one*
- *Necessary reflection before creating a new structure. What is important is the network*
- *Communication plan must be well defined*
- *Accountability from top to bottom*
- *Proposed structure if justified (see figure)*

- Structure proposée si justifiée

- *Proposed structure if justified*



Prémisses d'une stratégie

Buts et objectifs de la stratégie

- Passer de la dépendance à la durabilité
- Soutenir / reconnaître la juridiction
- Dépolitiser l'habitation
- Éliminer le retard accumulé en matière de logement

Priorités exprimées

- Comprendre les enjeux et les liens (emploi, économie, santé, éducation)
- S'assurer que les intervenants partagent les mêmes intérêts
- Partager l'information sur les modèles (ex.: fonds de crédits renouvelables pour prêts)
- Le financement du retard accumulé est urgent
- Amener les communautés à se commettre dans la collecte des loyers. Promouvoir un éventail d'options et de solutions
- Simplifier le financement (une approche)
- Regarder et comprendre ce que les autres font, à travers le Canada, pour développer le secteur privé (projets-pilotes)
- Travailler sur des nouvelles façons de gérer (tenures alternatives)
- Rechercher des fonds pour la construction auprès du Gouvernement (démarches)
- Protéger le parc de logements existant
- Entente pluriannuelle de financement
- Faciliter l'accès au financement
- Créer un programme de logement abordable (entre art. 95 et propriété privée)
- Optimiser la gestion de l'habitation avec plus de fonds
- Offrir un soutien psychologique aux gestionnaires de l'habitation
- Favoriser différents modes de tenure permettant à la population de se prendre en main
- Préciser le rôle du Conseil et des gestionnaires
- Le Gouvernement fédéral doit réaffirmer pourquoi il y a eu des coupures. Cela est inacceptable. Il doit rétablir la situation. La crise du logement est attribuable à ces coupures

Premises of a strategy

Strategy goals and objectives

- *Move from dependence to sustainability*
- *Support / recognize jurisdiction*
- *Depoliticize housing*
- *Eliminate the housing backlog*

Expressed priorities

- *Understand issues and links (job, economy, health, education)*
- *Make sure that interveners share same interests*
- *Share information on models (ex.: Revolving loan funds)*
- *Backlog financing is urgent*
- *Engage communities in rent collection. Promote range of options and solutions*
- *Simplify funding (one approach)*
- *Look at and understand what others do, across Canada, to develop the private sector (pilot projects)*
- *Work on new ways to manage (alternate tenures)*
- *Search for construction funds with Government*
- *Protect the existing housing stock*
- *Multi-years funding agreement*
- *Facilitate access to funding*
- *Create an affordable housing program (between sec. 95 and private ownership)*
- *Optimize housing management with more funds*
- *Offer psychological support to housing managers*
- *Favor various tenure modes allowing population to take in hand*
- *Clarify Council and managers role*
- *Federal Government must reaffirm why cuts have occurred. That is unacceptable. He must restore the situation. The housing crisis is attributable to these cuts*

- Les Premières nations doivent mieux s'organiser collectivement et travailler sur la crise du logement avec du personnel à temps plein (dossier le plus important)
- Développer des techniques pour éliminer les déficits qui ralentissent le développement de l'habitation
- Obtenir des garanties de maintien du niveau de financement (pas de baisse, augmentations)
- Aider à mettre en place un programme souple avec marge de manoeuvre vers l'autonomie et pouvoir de décider
- Eduquer les Chefs sur l'importance de développer des politiques claires
- Mettre de l'avant des incitatifs pour la construction par soi-même (ex.: terrains utilisables)

- *First Nation must better collectively organized themselves and work on housing crisis with full-time personal (most important file)*
- *Develop techniques to eliminate deficits that slow down housing development*
- *Obtain guaranties to keep the level of funding (no decrease, increase)*
- *Help to put in place a flexible program with room for manoeuvre towards autonomy and decision power*
- *Educate Chiefs on the importance to develop clear policies*
- *Put forward incentives to build on own (ex.: usable lands)*

Annexe 3 / Appendix 3

**Exemple d'orientation stratégique avec objectifs et
voies d'action**

***Example of strategic direction with objectives and
actions***

Orientation stratégique n° 2

DE LA DEPENDANCE A LA VIABILITE EN MATIERE DE LOGEMENT: UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Objectif **Amener les communautés à établir une planification sur plusieurs années**

Voies d'action

Effectuer des démarches auprès de la SCHL pour obtenir une confirmation des fonds sur une base pluriannuelle

Indicateur: réponse de la SCHL

Faire la promotion des avantages d'un plan pluriannuel

Indicateur: nombre de communautés avec des plans de logement pluriannuels

Promouvoir la création de fonds de crédits renouvelables

Indicateur: nombre de communautés gérant des fonds de crédits renouvelables

Objectif **Accorder une plus grande importance au secteur privé**

Voies d'action

Sensibiliser les communautés à adopter et mettre en oeuvre des programmes d'accès à la propriété individuelle. Ces programmes pourraient prévoir des subventions variables en fonction du revenu

Indicateurs: nombre de communautés qui ont mis en place des programmes d'accès à la propriété; évolution du nombre de logements de propriété individuelle; des projets-pilotes sont réalisés

Partager les meilleures pratiques des Premières nations en matière d'accès à la propriété individuelle

- 1- Les recenser
- 2- Les diffuser, les partager
- 3- Offrir un support à la mise en oeuvre

Indicateur: nombre de communautés qui ont adopté et mis en application des pratiques d'autres communautés

Effectuer des démarches auprès de la SCHL pour mettre en place un programme de prêt direct à taux préférentiel destiné aux initiatives privées sur réserve

Indicateur: réponse de la SCHL

Strategic direction n° 2

FROM DEPENDENCE TO VIABILITY IN HOUSING: LEVERAGE FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Objective **Enable communities to do multi-year planning**

Actions

Take action with the CMHC to obtain confirmation of funds on a multi-year basis

Indicator: CMHC reply

Promote the advantages of a multi-year plan

Indicator: number of communities with multi-year housing plans

Promote the creation of renewable credits funds

Indicator: number of communities managing renewable credits funds

Objective **Give more importance to the private sector**

Actions

Sensitize communities to the adoption and implementation of individual property access programmes. These programmes could provide variable subsidies based on income

Indicators: number of communities that have established property access programmes; development of number of individually-owned housing units; pilot projects are realized

Share the best practices of the First Nations concerning access to individual property

- 1- Identify them
- 2- Transmit and share them
- 3- Offer support for the implementation

Indicator: number of communities that adopted and applied practices from other communities

Take action with the CMHC to establish a direct loan programme at a prime rate set out for private on-reserve initiatives

Indicator: CMHC reply