

Au service de la Réconciliation :

Mobiliser les solutions portées par les organis- mes autochtones sans but lucratif et la société civi- le pour revitaliser l'hab- itation dans les commu- nautés autochtones

**Un appel au partenariat avec la société
civile québécoise et canadienne**

Montréal, 2026.

Ce rapport a été rendu possible grâce au généreux
financement et au soutien de la Fondation McConnell.



Illustrations par Maxwell Dickomeit

La table des matières

Présentation	4
Résumé	6
Section 1 : Les enjeux du logement autochtone	8
Population et situation du logement	9
Un fossé qui se creuse sans perspective d'amélioration	12
Le coût du « statu quo »	16
Diagnostic et solutions provenant de la communauté autochtone	18
Section 2 : Initiatives de la société civile autochtone	22
Conception innovante du logement autochtone	23
Financement innovant du logement autochtone	26
<i>Institutions financières réglementées détenues et contrôlées par des Autochtones</i>	26
<i>Fonds renouvelables de prêts au logement détenus et contrôlés par des Autochtones</i>	28
<i>Société d'épargne des Autochtones du Canada (SÉDAC)</i>	30
<i>Financement Habitation Yänonhchia'</i>	31
Solutions menées par des Autochtones : leçons tirées	34
Section 3 : Un moment propice à l'engagement	35
Logement et réconciliation	36
Ce que les fondations, les alliés et les investisseurs d'impact peuvent apporter	39
Un appel au partenariat	40
Pas une conclusion, mais une invitation	41
Bibliographie	42

Présentation

Ce rapport présente un aperçu des défis liés au logement autochtone. Il a été préparé par **Dominique Collin**, fellow sortant de la Fondation McConnell, retenu dans le cadre des efforts de la fondation pour soutenir l'innovation en matière de logement autochtone.

M. Collin œuvre dans le domaine du financement autochtone, au sein et à l'extérieur du gouvernement du Canada, depuis plus de 30 ans. Il a participé au développement du réseau des Institutions financières autochtones, de l'Administration financière des Premières Nations, de la Société d'épargne autochtone du Canada, et siège actuellement comme administrateur au conseil d'administration de la société de financement habitation Yänonhchia'.

L'objectif de ce rapport est de susciter l'intérêt, le débat et l'engagement, en partant de ce que nous avons nous-mêmes appris et ce qui est peut-être plus important encore, de ce que le dialogue avec les partenaires autochtones nous a amenés à désapprendre. Il s'adresse principalement aux fondations, aux innovateurs, aux alliés et aux leaders de l'investissement d'impact, autochtones et non autochtones, qui partagent notre intérêt pour le logement autochtone et notre engagement envers la réconciliation.

Ce rapport vise à montrer que les leaders autochtones et canadiens de la société civile, travaillant aux côtés des structures gouvernementales autochtones et cana-

diennes tout en demeurant indépendants de celles-ci, peuvent jouer un rôle catalyseur dans la résolution de la crise du logement au sein des communautés des Premières Nations, métisses et inuites, en soutenant la croissance et la reproduction de solutions connues, éprouvées et efficaces, conçues et dirigées par la société civile autochtone, qui viennent compléter et renforcer les solutions gouvernementales en matière de logement.

L'auteur souhaite exprimer sa gratitude envers la Fondation McConnell pour son généreux soutien, ainsi qu'envers les nombreux innovateurs, leaders et praticiens autochtones de la société civile responsables du succès des solutions de logement décrites dans ce rapport. Toutes les idées exprimées ici sont le fruit de conversations continues avec celles et ceux parmi eux avec qui l'auteur a eu la chance de collaborer au fil des années. Ils constituent la preuve vivante, s'il en fallait une, du talent, de la capacité et du dévouement des innovateurs autochtones à concevoir et à mettre en œuvre des solutions efficaces aux défis du logement autochtone.

« *C'est grand.* »

« *Ça va l'être. Cinq chambres.* »

« *Est-ce que le chef sait que tu fais ça?* »

« *Oui. Je lui en ai parlé.* »

« *Tu sais que c'est illégal?* »

Les articles 18, 20, 35 et 53 de la *Loi sur les Indiens* nous interdisaient de posséder nos propres terres ou maisons dans les réserves. Il nous était impossible d'y construire, d'y vendre ou d'y acquérir quoi que ce soit, comme sur les terres visées par un traité, sans l'autorisation préalable du ministre — une exigence d'autant plus déraisonnable qu'elle n'avait, à notre connaissance, jamais été accordée.

« *Je sais* », ai-je répondu.

« *Et ça ne le dérange pas?* »

« *Non.* »

« *Et si tous se mettaient à agir ainsi?* », a demandé Nicholas.

J'ai regardé autour de moi, dans la forêt d'épinettes, en imaginant ce à quoi ressembleraient ces terres si nous reprenions possession de celles que nous avons autrefois parcourues. Si nous y construisions nos propres maisons, plutôt que d'habiter les logements bon marché en bardage de bois fournis par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien (MAINC). J'imaginai une rue bordée de maisons en bois bâties à la main, chacune ayant son caractère unique, tandis que des enfants riaient et jouaient devant chez eux.

« *Peut-être qu'ils devraient* » ai-je répondu¹.

¹ Extrait de : Metatawabin, Edmund, *Up Ghost River: A Chief's Journey Through the Turbulent Waters of Native History*, 2014 (Traduction libre). Edmund a bel et bien construit cette maison, où il y a élevé sa famille avant de devenir chef de sa communauté.

Résumé

Depuis la sédentarisation forcée des Premières Nations, des Inuits et des Métis dans les communautés que nous connaissons aujourd'hui, ces populations sont aux prises avec des problèmes de santé, de sécurité et de surpeuplement, directement liés à des conditions de logement précaires.

Malgré les milliards de dollars investis par le Canada, la crise du logement continue de s'aggraver d'année en année, au point de constituer désormais une menace existentielle pour la plupart des communautés autochtones rurales, et pour la quasi-totalité de celles situées dans les régions nordiques et éloignées du pays.

Tout au long de ce document, l'expression « communauté autochtone » est utilisée pour désigner : (a) les communautés des Premières Nations, des Métis et des Inuits qui disposent d'une assise territoriale légalement reconnue et délimitée, ainsi que de structures de gouvernance locales exerçant des responsabilités en matière de logement; et (b) les communautés « virtuelles » formées de membres des Premières Nations, des Inuits et des Métis vivant en milieu urbain ou rural, sans reconnaissance officielle ni structures de gouvernance propres, mais partageant des institutions de la société civile, notamment des fournisseurs de logements autochtones.

Poursuivre dans la même voie ne suffira pas.

Pas plus que la stratégie consistant à transférer aux gouvernements autochtones la gestion de programmes inadéquats, des budgets insuffisants et la responsabilité d'une situation qu'ils n'ont pas créée.

En effet, l'accent mis exclusivement sur des programmes de logement correctifs administrés par l'État fait désormais partie du problème : les mécanismes de transition se sont substitués en permanence aux solutions de marché et de la société civile dont l'accès demeure bloqué — avec tous les effets pervers que cela peut entraîner.

La résolution de la crise passe nécessairement par la mise en place d'un équivalent fonctionnel de l'écosystème du logement conventionnel...

... dans lequel tous les intervenants des communautés autochtones seraient mobilisés et auraient accès, dans des conditions comparables, aux outils et aux capitaux du marché dont disposent leurs homologues ailleurs au pays pour répondre à leurs besoins de logement.

Une telle approche repose sur un constat fondamental : la crise du logement autochtone ne constitue pas simplement une variante de la crise du logement conventionnel, exacerbée par l'éloignement et la pauvreté — l'hypothèse qui sous-tend encore largement les politiques actuelles. En effet, la grande majorité des communautés autochtones évoluent toujours dans des régimes fonciers et immobiliers non conventionnels, qui s'apparentent à bien des égards à des structures transitoires, comparables à celles de camps de réfugiés. Ces régimes, initialement conçus par le Canada comme des dispositifs temporaires, devaient accompagner une période de transition durant laquelle les pensionnats autochtones et autres politiques d'assimilation auraient assuré l'intégration des peuples autochtones à la société canadienne dominante. En conséquence, ces systèmes ont été structurés non pas pour soutenir des communautés permanentes et dynamiques, mais pour préserver l'intégrité de l'assise territoriale fédérale. Ils ont concentré l'essentiel des pouvoirs décisionnels, des leviers d'action et des initiatives en matière de logement entre les mains de l'État, puis, progressivement, entre celles des administrations locales qu'il a mises en place, sans créer les conditions nécessaires à l'émergence d'initiatives individuelles, privées ou sans but lucratif dans le domaine du logement.

Et pourtant, les forces du marché et de la société civile autochtones ont toujours été présentes et actives. Partout au pays, elles ont donné naissance à une multitude de solutions en matière de logement, dont certaines ont le potentiel de transformer la crise du logement actuelle en une occasion de revitaliser les communautés, les économies et les cultures. Des initiatives innovantes et répliquables, conçues localement et portées par les communautés elles-mêmes (souvent en partenariat avec des institutions de la société civile conventionnelle) ont vu le jour dans l'ensemble des domaines liés au logement : matériaux, conception, adaptation aux changements climatiques, gains d'efficacité énergétique, réforme des régimes fonciers, coopératives d'habitation et financement du logement, aux quatre coins du Canada. Certaines ont même permis d'atteindre des taux d'accèsion à la propriété comparables à ceux observés ailleurs au pays. Toutefois, faute d'accès à des mécanismes de financement

du logement abordable, la plupart de ces initiatives n'ont eu qu'un impact local et limité.

Déployée à l'échelle nationale et appuyée par les forces de la société civile autochtone d'un bout à l'autre du pays, cette approche pourrait pourtant ouvrir la voie à une revitalisation durable du logement autochtone partout au Canada.

Le présent document propose un survol historique de ces solutions, ainsi qu'un aperçu des initiatives en cours et des possibilités de les reproduire ainsi que d'en élargir et d'en accélérer la portée au sein des communautés autochtones. Enfin, il met en lumière les raisons pour lesquelles les bailleurs de fonds de la société civile canadienne, leurs alliés et les intervenants de l'investissement d'impact peuvent contribuer à cet effort.

Les enjeux du logement autochtone

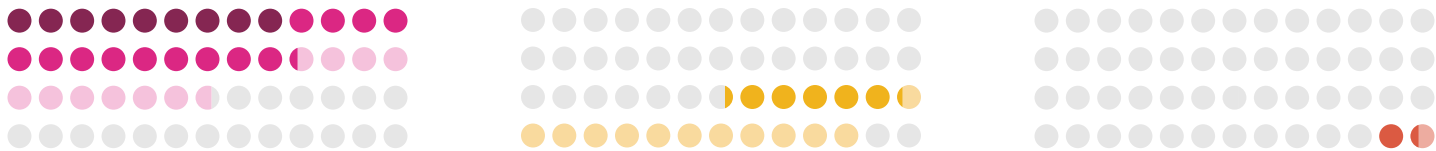
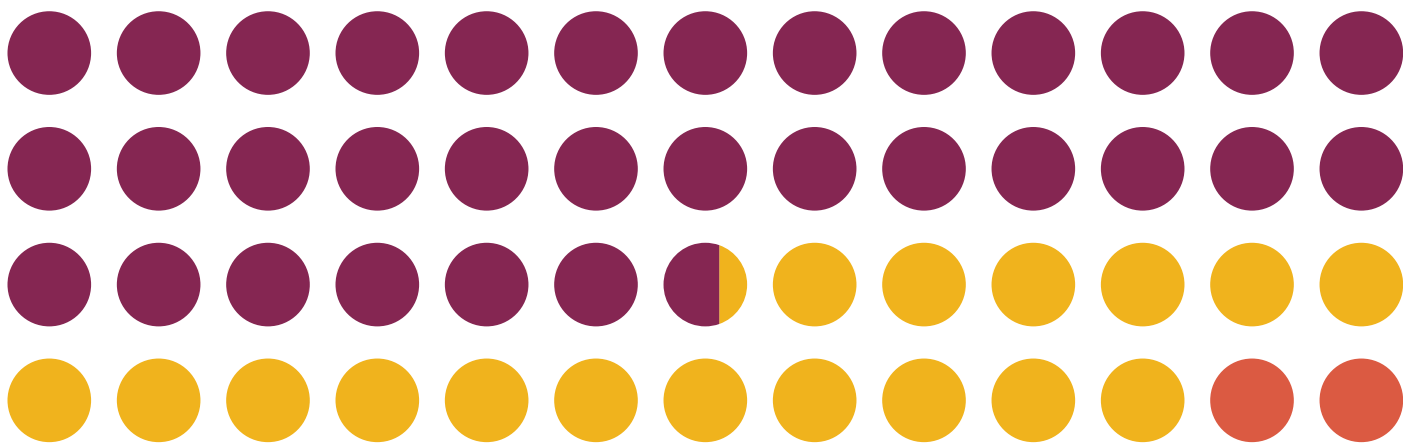


Encadré 1 : Population selon le groupe d'appartenance

La population autochtone du Canada compte environ 1,8 million de personnes, soit 5 % de la population totale du pays selon le recensement de 2021. Elle se répartit **en trois groupes principaux**, correspondant aux trois peuples autochtones distincts reconnus par la Constitution canadienne :

1,8 million

Chaque cercle représente environ 36 000 personnes.



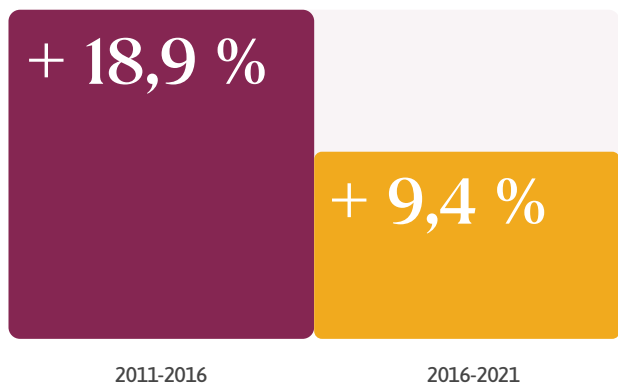
- | | | |
|---|---|---|
|  Membres de Premières Nations avec statut, habitant terres de réserves |  Membres de la Nation Métisse |  Inuit habitant dans les communautés nordiques |
|  Membres de Premières Nations avec statut, habitant hors réserve |  Autres personnes d'ascendance Métisse ou autochtone |  Inuit habitant hors des territoires nordiques |
|  Personnes d'ascendance Première Nation, sans statut | | |

Encadré 2 : Caractéristiques démographiques

La population autochtone a augmenté de 9,4 % entre 2016 et 2021, ce qui représente **un ralentissement par rapport à la croissance de 18,9 % enregistrée entre 2011 et 2016**.

L'âge moyen au sein de la population autochtone est de **33,6 ans**, ce qui est nettement inférieur à celui de la population non autochtone, qui s'établit à 41,8 ans. Environ **28 % des Autochtones** sont âgés de moins de 25 ans.

TAUX DE CROISSANCE



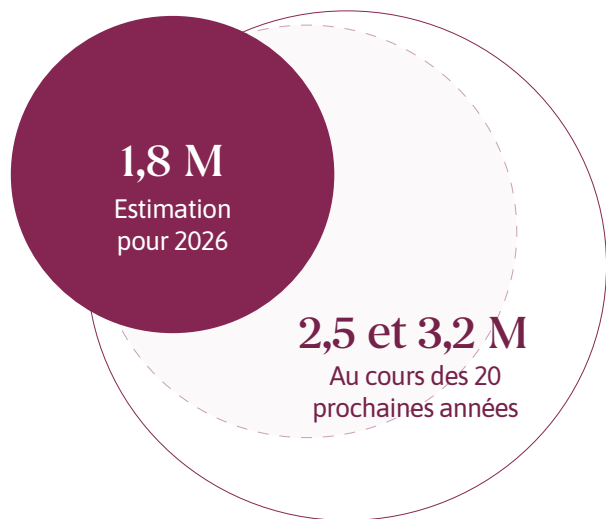
RÉPARTITION PAR ÂGE



URBANISATION

Environ **56 % des Autochtones vivent en milieu urbain**

ce qui en fait le **segment de la population autochtone connaissant la croissance la plus rapide**.



PROJECTIONS

Au cours des 20 prochaines années, la population autochtone devrait atteindre entre 2,5 et 3,2 millions de personnes

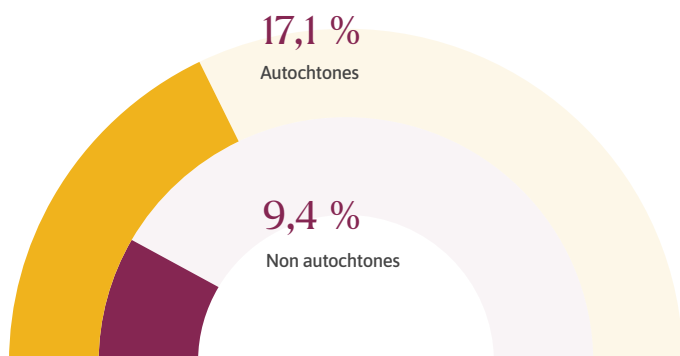
et continuer **de croître à un rythme plus soutenu** que la population non autochtone.

Encadré 3 : Conditions de logement des Premières Nations, des Métis et des Inuits au Canada¹

LOGEMENT SURPEUPLÉ

En 2021, les Autochtones étaient près de **deux fois plus susceptibles** que la population non autochtone de vivre dans un logement surpeuplé

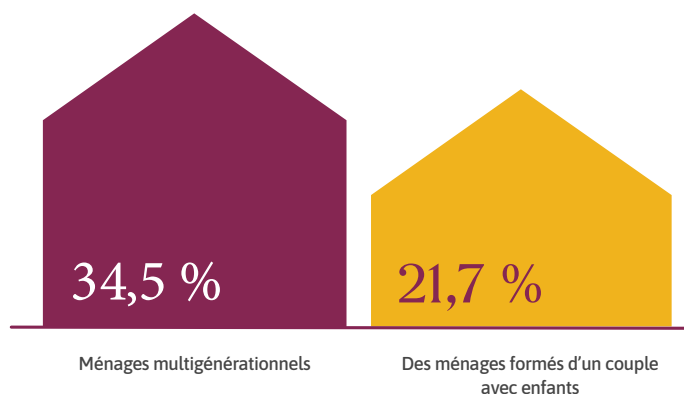
(17,1 % par rapport à 9,4 %). L'écart entre les deux populations s'est toutefois resserré de 1,7 point de pourcentage entre 2016 et 2021.



COMPOSITION DES MÉNAGES

Les Premières Nations vivant dans des ménages multigénérationnels étaient les **plus susceptibles d'occuper un logement surpeuplé**

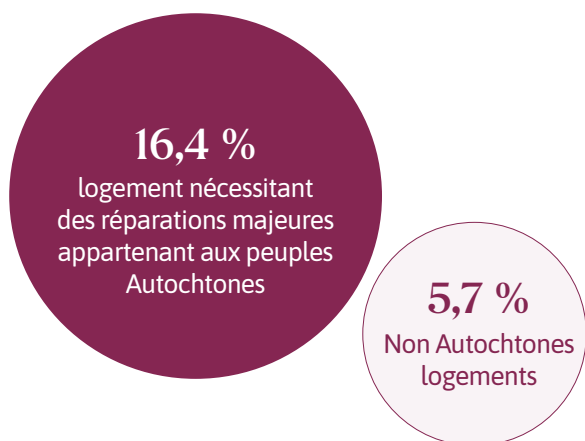
(34,5 %), suivies de celles vivant dans des ménages formés d'un couple avec enfants (21,7 %).



LOGEMENT NÉCESSITANT RÉPARATIONS

En 2021, les Autochtones (16,4 %) étaient **près de trois fois plus susceptibles** que la population non autochtone (5,7 %) de vivre dans un logement nécessitant des réparations majeures.

Là encore, l'écart entre les deux populations s'est réduit, diminuant de 2,3 points de pourcentage entre 2016 et 2021.



¹ Gouvernement du Canada, Statistique Canada, « Les conditions de logement des Premières Nations, des Métis et des Inuit au Canada selon les données du Recensement de 2021 » (21 septembre 2022), en ligne : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/as-sa/98-200-X/2021007/98-200-X2021007-fra.cfm>.

Un fossé qui se creuse sans perspective d'amélioration

Les graphiques présentées en pages 9-11 sur la population, la démographie et les conditions de logement des Autochtones au Canada¹ confirment les conclusions du rapport publié en 2024 par la vérificatrice générale sur le logement des Premières Nations : le Canada n'est pas sur la voie d'une résolution de la crise du logement qui frappe les communautés autochtones.

Bien que ces statistiques donnent un aperçu général des écarts et des défis en matière de logement auxquels sont confrontés les Autochtones selon les groupes d'appartenance...

... elles permettent difficilement, voire pas du tout, de mesurer l'ampleur et l'urgence des difficultés vécues par les personnes résidant dans les communautés autochtones, par opposition à celles d'ascendance autochtone qui vivent à l'extérieur de celles-ci.

De plus, ces statistiques tendent à atténuer la gravité de la situation vécue au sein des communautés, en particulier là où la crise est la plus aiguë. En effet, elles englobent une forte proportion de personnes d'ascendance autochtone qui ne vivent pas dans ces communautés et qui ne sont donc pas confrontées

aux mêmes réalités économiques et aux mêmes conditions de logement. Ces personnes bénéficient par ailleurs d'un accès plus comparable à celui du reste de la population aux marchés du logement, aux infrastructures et aux services.

L'accent mis sur la communauté revêt une importance particulière dans le contexte des efforts de réconciliation. En effet, la réconciliation ne concerne pas uniquement — ni même principalement — la relation du Canada avec des personnes d'ascendance autochtone en tant que particuliers, mais bien la relation avec les peuples autochtones en tant que peuples. Elle perdrait une grande part de son sens en l'absence de communautés autochtones prospères, capables de soutenir les établissements essentiels à leur pérennité en tant que cultures distinctes.

Le logement est au cœur de cet enjeu. La pénurie de logements contribue largement à l'exode observé dans de nombreuses communautés autochtones rurales, éloignées et nordiques...

... et ce, à un moment où l'amélioration rapide des indicateurs de santé, d'éducation, d'emploi et de revenus laisse entrevoir un fort potentiel de vitalité accrue.

¹ Pour en savoir davantage :

Gouvernement du Canada, Statistique Canada, « Statistiques sur les peuples autochtones » (4 février 2026), en ligne : <https://www.statcan.gc.ca/fr/sujets-debut/peuples_autochtones>.

Gouvernement du Canada, Services aux Autochtones Canada, « Statistiques et données à Services aux Autochtones Canada » (27 octobre 2025), en ligne : <<https://sac-isc.gc.ca/fra/1313164698167/1604595012263>>.

Gouvernement du Canada, Statistique Canada, « Expériences en matière de logement et mesures de la santé et du bien-être chez les membres des Premières Nations vivant hors réserve, les Métis et les Inuit : résultats de l'Enquête canadienne sur le logement de 2018 » (4 avril 2023), en ligne : <<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/41-20-0002/412000022023001-fra.htm>>.

De quelles communautés s'agit-il, et où les besoins sont-ils les plus pressants?

Deux grands types de communautés doivent être considérés.

Terres réservées avec gouvernance locale

Le premier groupe est bien documenté : il comprend les **communautés disposant d'assises territoriales légalement protégées et dotées de structures de gouvernance locales reconnues et financées par les gouvernements**. On y retrouve les communautés des Premières Nations, les communautés inuites et les établissements métis, ainsi que les nations autochtones autonomes, qui assument toutes une responsabilité directe en matière de logement pour leurs membres. Les populations des Premières Nations, à l'échelle tribale, régionale et nationale, sont suffisamment importantes pour soutenir des mécanismes institutionnels communs dans des domaines tels que la santé et l'éducation. Toutefois, seules certaines des communautés les plus vastes, accessibles et structurées disposent de la masse critique nécessaire pour développer des institutions locales dans le secteur du logement.

Communautés « virtuelles »

Le deuxième groupe, quant à lui, a reçu moins d'attention. Il se compose principalement de **communautés dites « virtuelles » : des concentrations urbaines, rurales et éloignées d'Autochtones issus de diverses origines culturelles et linguistiques**. Il s'agit souvent de personnes ayant quitté les communautés du premier groupe, parfois récemment, tout en conservant des liens étroits et durables avec celles-ci. Certaines font la navette régulièrement, tandis que d'autres aspirent à y retourner dès qu'un logement adéquat sera disponible. Ces communautés virtuelles ne disposent ni d'assises territoriales ni de structures de gouvernance locales formelles. Toutefois, des organisations de la société civile solides et dynamiques s'y sont développées, particulièrement dans les centres urbains. Actives dans les domaines culturel, social et économique, elles font du logement des membres de la communauté en situation de vulnérabilité l'un de leurs principaux axes d'intervention.

Les problèmes de logement critiques (ce que l'on appelle généralement la crise du logement autochtone) touchent de manière disproportionnée les communautés de ces deux groupes, qui abritent environ 25 %¹ de l'ensemble de la population autochtone :

a) **les 279 000 résidents des communautés rurales et éloignées des Premières Nations disposant d'assises territoriales**, ainsi que les résidents des communautés inuites, soit environ 75 % de la population des Premières Nations vivant dans les « réserves » et l'ensemble de la population inuite.

Malgré le taux de natalité le plus élevé au Canada, l'accélération de l'exode fait en sorte que la taille de cette population et la proportion de logements surpeuplés au sein de ce sous-groupe demeurent relativement stables. La moitié de cette population, soit celle qui vit au sein de Premières Nations disposant de peu de ressources et de faibles revenus autonomes, connaît les conditions de logement les plus désastreuses — celles qui font régulièrement les manchettes, où la majorité des habitations sont gravement délabrées et où l'occupation excessive est devenue la norme.

L'autre moitié réussit à contenir les effets les plus néfastes, mais elle atteint rapidement les limites de sa capacité d'endettement. Dans les deux cas, les approches actuelles en matière de logement sont intenables.

b) **les quelque 169 000 membres de communautés « virtuelles »** formées de nouveaux arrivants (établis depuis moins de 10 ans). Ce groupe comprend environ le tiers des Indiens inscrits (Premières Nations) vivant à l'extérieur de leur communauté, ainsi que les Inuits non résidents.

Plusieurs ont quitté leur communauté de façon temporaire, principalement en raison du manque de logements ou d'occasions d'emploi. Ils entretiennent toutefois des liens directs, permanents et souvent quotidiens avec leur communauté d'origine, de même qu'avec les services et les mécanismes institutionnels communs aux Premières Nations. Il s'agit du segment de la population autochtone qui connaît la croissance la plus rapide.

¹ Estimation de l'auteur.

De graves difficultés en matière de logement, comparables à celles que connaît la population non autochtone à faible revenu au Canada, touchent, sous diverses formes, des **communautés représentant 20 % de la population autochtone totale**.

a) Les **76 000 résidents** des communautés urbaines et prospères des Premières Nations disposant d'assises territoriales, où des revenus plus élevés ou des ressources communautaires permettent d'atténuer les besoins en matière de logement, mais où les mécanismes de financement et de soutien du secteur conventionnel demeurent inaccessibles, limitant l'accession à la propriété et créant une dépendance persistante à l'égard des logements sociaux financés par l'État.

b) Le tiers de la population des Indiens inscrits, soit environ **149 000 personnes**, vivant à l'extérieur de leur communauté d'origine depuis dix ans ou plus, tout en maintenant des liens directs avec celle-ci, et qui tendent à être mieux établies en matière de logement.

c) La moitié des membres de la Nation métisse, soit environ **113 000 personnes**, vivant dans des régions rurales et éloignées, y compris les 5 000 résidents des huit établissements métis dotés d'une assise territoriale en Alberta.

Le reste, soit plus de 50 % de la population autochtone recensée, comprend : un tiers des Indiens inscrits nés ou vivant de façon permanente à l'extérieur de leur communauté, souvent avec peu ou pas de liens directs avec celle-ci; des membres de la Nation métisse vivant dans des circonstances comparables; les Autochtones non inscrits ayant, eux aussi peu ou pas de liens directs avec des communautés autochtones; ainsi qu'un nombre croissant de « métis » (avec la minuscule initiale, soit les personnes d'ascendance mixte autochtone et non autochtone qui s'identifient comme Autochtones, sans toutefois entretenir un lien direct avec la Nation métisse). Cette partie de la population évolue à proximité du système de logement conventionnel canadien, voire y est pleinement intégrée. Toutefois, en raison d'un revenu moyen plus faible, elle tend à être légèrement plus touchée par la crise du logement que la population non autochtone.

Bien que les données globales du recensement sur le logement autochtone ne permettent pas une ventilation selon cette répartition, cet aperçu très approximatif suggère fortement que la crise du logement autochtone est, en réalité, avant tout une crise du logement des communautés autochtones, crise beaucoup plus sévère que ce que décrivent les données globales.

Répartition de la population selon le type de communauté et les conditions de logement

L'objectif de ce graphique est de donner une idée relative de l'ampleur et de l'urgence des problèmes de logement auxquels sont confrontées les personnes vivant dans les communautés autochtones et à l'extérieur de celles-ci. La ventilation, fondée sur l'estimation de l'auteur, laisse entendre que la crise du logement qui touche les membres des communautés autochtones est beaucoup plus importante que ne le laissent croire les moyennes du recensement, qui portent sur l'ensemble des personnes d'ascendance ou de statut autochtone. Ce sont les membres des communautés autochtones qui expliquent la majeure partie de l'écart par rapport aux moyennes canadiennes.



26 %

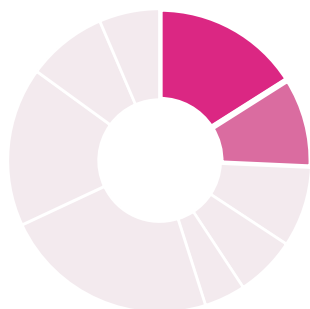
448 259 membres de communautés connaissant des problèmes critiques de logement

19 %

337 950 membres de groupes confrontés à des défis en matière de logement supérieurs aux moyennes canadiennes

55 %

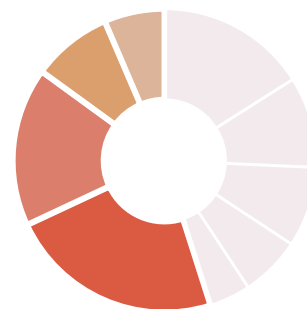
957 196 Personnes d'ascendance autochtone, non rattachées à des communautés, ayant pleinement accès aux écosystèmes canadiens du logement et connaissant des conditions de logement comparables



- Membres des Premières Nations/Inuits vivant dans des communautés éloignées ou rurales
- Membres des Premières Nations/Inuits vivant dans des communautés « virtuelles »



- Membres des Premières Nations vivant en permanence hors réserve
- Membres de la Nation métisse vivant dans des concentrations rurales ou éloignées
- Membres des Premières Nations vivant dans des communautés urbaines ou accessibles



- Personnes s'identifiant comme métisses mais non reconnues par une Nation métisse
- Personnes intégrées à la population générale, sans statut, d'ascendance des Premières Nations
- Membres des Premières Nations vivant hors réserve et intégrés à la population générale
- Membres de la Nation Métisse du Canada

Le coût du « statu quo »

Selon les évaluations les plus récentes, on estime que 130 000 logements devront être construits au cours des dix prochaines années pour répondre aux besoins urgents en matière de logement dans le seul segment des communautés des Premières Nations¹.

En 2025, le coût de cet effort est évalué à 135 milliards de dollars, comparativement à 60 milliards en 2018. Cette somme s'inscrit dans le déficit global en infrastructures et en logement de 349,2 milliards de dollars, chiffré et publié conjointement par l'Assemblée des Premières Nations (APN) et Services aux Autochtones Canada (SAC) à la fin de 2023².

Or, les niveaux actuels de financement du logement dans les réserves sont loin de permettre de relever un tel défi. Selon la vérificatrice générale, 3,86 milliards de dollars auraient été investis par SAC et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) entre 2018 et 2022, soit une moyenne de moins de 775 millions de dollars par an. Les budgets de 2022 et 2024 y ont ajouté des sommes supplémentaires estimées entre 100 et 200 millions de dollars par an.

Malgré ces investissements, les enveloppes consacrées au logement (demeurées relativement stables depuis les années 1990) n'ont pas suivi l'augmentation des coûts de construction et de l'habitation, ni la croissance démographique. Dans son rapport sur le logement des Premières Nations, la vérificatrice générale conclut d'ailleurs que le gouvernement fédéral n'est pas en voie d'atteindre ses propres objectifs : combler le déficit de logements d'ici 2030, remédier aux problèmes chroniques de contamination par les moisissures et transférer aux Premières Nations la responsabilité du logement.

En raison du climat, de l'isolement géographique et du coût élevé de la construction, les communautés inuites sont confrontées à une crise du logement encore plus aiguë. Les organisations inuites estiment à 75 milliards de dollars le coût pour résorber le déficit de logements. Or, la réalisation de ces projets suppose d'abord des investissements majeurs dans les infrastructures de base, sans lesquels les initiatives de logement ne peuvent se concrétiser. À cela s'ajoutent la rapidité et l'ampleur des effets des changements climatiques qui compliquent davantage les conditions de construction dans le Nord.

Les communautés métis et les concentrations de population métisse situés dans les régions rurales et éloignées du Canada font face à des défis importants, comparables à bien des égards à ceux des Premières Nations, à l'exception des obstacles réglementaires propres à la *Loi sur les Indiens*. Les représentants métis évaluent à 2,8 milliards de dollars le coût nécessaire pour répondre aux besoins urgents en matière de logement de l'ensemble de leurs membres.

¹ À titre de référence, le nombre actuel de logements existants — dont la moitié nécessite des réparations majeures — s'élève à 119 000 (source : Bureau de la vérificatrice générale du Canada, Rapport 2 — Le logement dans les collectivités des Premières Nations, Ottawa, BVG, 2024). Cela signifie qu'il faut construire davantage de nouveaux logements qu'il n'en existe actuellement, en supposant que les habitations actuelles soient rénovées pour respecter les normes de santé et de sécurité.

² *Comblent le déficit d'infrastructures d'ici à 2030 : Un rapport de coûts collaboratif et exhaustif identifiant les besoins d'investissement en infrastructure des Premières Nations du Canada*, Assemblée des Premières Nations et coll. (2023), en ligne : <<https://afn.bynder.com/m/7f8472dc0f355330/original/2-Comblent-le-deficit-d-infrastructures-d-icia-2030-Proposition-et-rapport-de-cout.pdf>>.

Par ailleurs, le nombre croissant d'Autochtones de toutes origines vivant à l'extérieur de leur communauté d'origine, dans les centres urbains comme les régions rurales (dont beaucoup peuvent être considérés comme des « réfugiés » de communautés frappées par de graves pénuries de logements) représente des besoins estimés à près de 60 milliards de dollars¹. Cette estimation vise principalement à répondre aux besoins des communautés autochtones « virtuelles » établies en régions urbaines, rurales et éloignées.

Bien que le gouvernement du Canada n'ait pas augmenté de manière significative ses investissements au sein des communautés autochtones, il a récemment annoncé un investissement majeur en

logement pour les Autochtones vivant en régions urbaines et rurales au pays. Le budget de 2024 prévoyait une deuxième tranche de l'investissement de 4 milliards de dollars visant à étendre la portée du réseau de fournisseurs de logements autochtones regroupés sous l'égide de Logement Coopératif National Autochtone Inc. (NICHl)². Cet investissement contribuera à renforcer la capacité du réseau déjà efficace d'offices de logement autochtones œuvrant dans les centres urbains et ruraux, offrant ainsi un répit essentiel au nombre croissant de membres des communautés autochtones contraints à l'exode. Ces sommes demeurent toutefois nettement insuffisantes au regard des besoins recensés.

¹ Consulter le rapport de la SCHL de 2024 intitulé *Logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique – Ce que nous avons entendu* et les feuillets d'information qui l'accompagnent sur le financement et les besoins en matière de logement.

² Voir National Indigenous Collaborative Housing Incorporated (NICHl), 10 avril 2025, en ligne : NICHl <https://nichi.ca/>

Diagnostic et solutions provenant de la communauté autochtone

Les estimations des besoins et les données sur les dépenses sont utiles pour mesurer l'ampleur des besoins en capitaux ainsi que l'effort financier requis de la part du gouvernement fédéral. Elles ne permettent cependant pas de comprendre de quelle manière, ni dans quels contextes, les fonds fédéraux sont effectivement déployés, ni dans quelle mesure ce soutien peut servir de levier aux particuliers, aux organisations et aux communautés autochtones pour mobiliser des capitaux privés. Cette limite est d'autant plus importante que les Autochtones n'ont pas accès aux mécanismes de soutien fédéraux dont bénéficient les autres Canadiens.

L'effort fédéral demeure concentré presque exclusivement sur la fourniture et la gestion de logements sociaux par les administrations locales. Les garanties fédérales, quant à elles, ne sont accordées qu'avec parcimonie aux communautés qui ont la capacité et la volonté de les appuyer par leurs propres garanties. En pratique, cela signifie que les particuliers et les organismes autochtones sans but lucratif ne peuvent accéder au financement hypothécaire commercial que lorsque leur communauté dispose de ressources suffisantes pour en garantir le remboursement.

Cette approche repose sur l'idée que la crise du logement autochtone serait essentiellement de même nature que celle qui touche le reste du Canada, bien qu'aggravée par l'éloignement, la pauvreté et l'insaisissabilité des biens situés dans les réserves en vertu de l'article 89 de la *Loi sur les Indiens*. Elle privilégie ainsi une stratégie uniforme, calquée sur les programmes de redressement conçus pour le secteur conventionnel.

Il est important de souligner que les programmes du secteur conventionnel sur lesquels s'appuie cette approche ont été conçus pour intervenir en complément de marchés de l'habitation fonctionnels, et non pour s'y substituer. Ils visaient à répondre aux besoins de personnes temporairement incapables de satisfaire à leurs besoins en logement, et non à offrir une solution permanente à l'absence des outils, des systèmes et des programmes qui permettent aux autres Canadiens de se loger adéquatement et de se constituer un patrimoine immobilier. Cette focalisation quasi exclusive sur le logement subventionné a favorisé l'émergence d'une culture de dépendance à l'égard des programmes gouvernementaux, tandis que l'effet de levier des subventions demeure limité aux seules communautés en mesure de garantir le financement de l'accès à la propriété sur leur territoire.

Le diagnostic sur lequel reposent les programmes fédéraux actuels présente une double limite. D'une part, il néglige l'ensemble des leviers nécessaires à l'établissement d'un équilibre sain entre logement privé et logement public. D'autre part, il ne reflète pas la grande diversité des réalités vécues au sein des communautés autochtones.

Certaines sont situées sur des terres de grande valeur et facilement accessibles en milieu urbain, tandis que d'autres sont éloignées, difficiles d'accès et de petite taille, disposant d'infrastructures et de services limités. Pour certaines, l'économie fondée sur le territoire est demeurée la règle jusque dans les années 1950, tandis que d'autres étaient déjà intégrées à

l'économie coloniale dès le milieu du 19^e siècle. Certaines ont mis en œuvre les régimes fonciers et immobiliers prévus par la Loi sur les Indiens; d'autres s'en sont écartées. Un nombre croissant d'entre elles choisissent désormais d'adhérer à un régime foncier et fiscal en marge de la Loi sur les Indiens. Ces communautés peuvent alors accéder, par l'intermédiaire de l'Administration financière des Premières Nations (AFPN), à des mécanismes de financement par obligations de type municipal pour les infrastructures et le logement social, un outil puissant pour les Nations disposant de revenus autonomes importants.

Un soutien fédéral a été instauré pour permettre aux Premières Nations les plus prospères, souvent dotées d'importants revenus issus des ressources naturelles, d'accéder à des instruments financiers plus performants.

Toutefois, cela ne suffit pas à leur offrir un accès aux mécanismes de financement équivalent à celui dont bénéficient les autres Canadiens.

À l'inverse, les Premières Nations les plus démunies, celles dont la capacité de garantir des prêts à l'habitation est limitée, voire inexistante, sont entièrement exclues du financement commercial, y compris pour le logement social. Cette réalité touche certaines des communautés confrontées aux problèmes logement les plus graves au pays, avec des répercussions sur la santé et la sécurité de leurs membres.

Les solutions à la crise doivent reposer sur une meilleure compréhension de ses causes, de son évolution au fil du temps et, par-dessus tout, des solutions élaborées par les dirigeants autochtones.

Lorsque le Canada a instauré la Loi sur les Indiens, l'objectif était que les pensionnats préparent le terrain pour l'exode progressif des Autochtones à l'extérieur des réserves et leur assimilation au sein de la société canadienne. Les réserves étant conçues comme temporaires et le statut d'Indien comme une protection transitoire de « pupille de l'État », il n'était pas jugé nécessaire de doter ces territoires d'un équivalent fonctionnel au régime complexe de financement foncier, immobilier et d'accession à la propriété qui évoluait rapidement dans le secteur conventionnel¹. Au lieu de cela, un régime de titres fonciers limité et un système d'enregistrement sommaire ont été intégrés à la Loi sur les Indiens. Ce cadre n'a pas évolué pendant un demi-siècle, jusqu'à ce que les dirigeants des Premières Nations commencent à concevoir des solutions de rechange, lesquelles sont désormais accessibles aux Nations choisissant de se soustraire au cadre foncier du régime de la Loi sur les Indiens².

À l'origine, les habitations étaient construites par le gouvernement selon des normes minimales, attribuées par l'« agent des Indiens » et souvent financées par la vente de ressources communautaires (terres, bois d'œuvre ou autres). L'accès aux logements financés par l'aide sociale était réservé aux familles en situation de détresse extrême. On s'attendait, en revanche, à ce que les personnes jugées plus autonomes subviennent elles-mêmes à leurs besoins ou quittent la réserve, puisqu'elles étaient considérées comme n'ayant plus besoin de la protection de l'État³. Les individus étaient ainsi peu encouragés à assumer la responsabilité de leur propre logement.

À partir des années 1970, la population des communautés autochtones a commencé à croître rapidement, tandis qu'il devenait de plus en plus évident que l'intégration des Autochtones au reste de la société canadienne, longtemps

¹ Dans le système conventionnel, la construction et le financement des logements s'inscrivent dans un écosystème complexe d'institutions, de réglementations et de mesures incitatives étroitement liées. Les banques s'appuient sur les évaluations municipales, les expertises privées, les produits d'assurance et les cotes de crédit. Les codes de construction et les inspecteurs garantissent la qualité. Les propriétaires peuvent recourir à des programmes publics pour épargner en vue d'un apport personnel et espérer que leur logement prenne de la valeur, constituant ainsi un patrimoine immobilier au fil du temps. Ce réseau d'intervenants et de contrôles engendre à la fois des responsabilités et des possibilités pour les individus, les marchés et la société civile.

² La législation sur l'autonomie gouvernementale prévoit des régimes fonciers alternatifs; avec l'adoption en 1999 de la Loi sur la gestion des terres des Premières Nations, celles-ci peuvent désormais se retirer des dispositions foncières de la Loi sur les Indiens et mettre en œuvre leurs propres codes fonciers. Cela inclut des régimes de baux conformes aux exigences de sûreté du financement immobilier commercial — une solution qui ne s'est toutefois pas encore traduite par une augmentation visible de l'activité des prêteurs commerciaux en faveur de l'accession à la propriété individuelle des Autochtones.

³ Pour un aperçu historique détaillé de ce processus, consulter Sylvia Olsen, Making Poverty: A History of On-reserve Housing Programs, 1930-1996 (thèse de doctorat, Université de Victoria, 2016).

présumée, n'allait pas se produire. Les programmes temporaires de logement palliatifs administrés par le gouvernement se sont alors progressivement transformés en dispositifs permanents, accompagnés d'une responsabilisation accrue des administrations locales dans la prestation des services¹, mais non dans leur conception.

À partir des années 1980, alors que les revenus d'emploi commençaient à augmenter, des loyers modestes ont été introduits dans la plupart des communautés pour les logements communautaires, malgré une vive résistance, la gratuité du logement, instaurée à l'origine pour faciliter la relocalisation dans les réserves, ayant été perçue comme une compensation pour la perte des territoires. Or, les revenus tirés des loyers n'ont jamais suffi à absorber les coûts élevés de construction et d'entretien en région éloignée. Cette situation engendre d'importants déficits pour les communautés et contribue, du même coup, à freiner l'accès à la propriété privée².

Actuellement, les listes d'attente dépassent souvent quinze ans. La pression exercée pour construire davantage avec des ressources insuffisantes a entraîné une détérioration de la qualité...

... donnant lieu à des logements mal adaptés aux conditions climatiques extrêmes et à un taux d'occupation excessif. Ces logements sont ainsi vulnérables aux moisissures et à d'autres problèmes qui en écourtent prématurément la durée de vie.

Les efforts déployés pour favoriser l'accès à la propriété privée, dans le but de dégager des ressources gouvernementales pour le logement social, ont porté leurs fruits. Leur portée demeure toutefois restreinte par l'impossibilité, pour les communautés autochtones, de garantir sur leur propre territoire le financement privé de l'habitation, même lorsqu'elles peuvent recourir à des mécanismes tels que le Fonds pour les habitations du marché des Premières Nations. Ce système a désormais atteint ses limites. Il importe de souligner qu'aucune autre administration locale, municipale ou régionale au Canada n'est tenue d'accorder des garanties pleines et inconditionnelles pour l'ensemble des opérations de financement du logement relevant de sa compétence.

Des efforts considérables sont actuellement consacrés à des initiatives dirigées par des Autochtones afin d'améliorer les infrastructures et les logements sous gestion gouvernementale autochtone, en collaboration avec le Canada. L'APN négocie le transfert de la prise en charge et de l'autorité en matière de logement aux Premières Nations³, sur la base d'un accord-cadre signé avec le Canada en 2017⁴. Des démarches similaires sont entreprises avec les organisations nationales inuites et métisses, ainsi qu'avec l'association nationale des fournisseurs de logements pour les populations autochtones vivant au sein ou à l'extérieur des communautés. Le Conseil de gestion financière des Premières Nations (CGFPN), l'une des institutions financières créées en vertu de la *Loi sur la gestion financière des Premières Nations*⁵ de 2006, a élaboré, en étroite collaboration avec les organismes de gouvernance et les agences économiques des Premières Nations, une feuille de route ambitieuse et détaillée des développements institutionnels nécessaires pour assurer aux Premières Nations un contrôle réel de leur économie⁶.

¹ Ce qui se traduit souvent par une ingérence politique locale dans les décisions au quotidien en matière de logement, en particulier au sein des petites communautés.

² Le coût mensuel lié au financement et à l'entretien d'une habitation en propriété atteint souvent jusqu'à trois fois le loyer mensuel d'un logement communautaire. Malgré cela, et peut-être précisément en raison de la longueur des listes d'attente et de la piètre qualité des logements communautaires, l'intérêt pour l'accès à la propriété demeure remarquablement fort.

³ Assemblée des Premières Nations, National First Nations Housing Strategy (2020), en ligne : <<https://afn.ca/wp-content/uploads/2020/10/National-First-Nations-Housing-Strategy.pdf>>

⁴ Canada, Cabinet du premier ministre et Assemblée des Premières Nations, Assembly of First Nations-Canada Memorandum of Understanding on Joint Priorities (12 juin 2017), en ligne : <https://www.afn.ca/wp-content/uploads/2019/01/MOU_Memorandum.pdf>.

⁵ Pour en savoir davantage sur la LGFPN : <https://www.rcaanc-cirnac.gc.ca/fra/1393512745390/1673637750506>.

⁶ Conseil de gestion financière des Premières Nations (CGFPN), Feuille de route : <https://fnfmb.com/fr/propos-du-cgf/initiatives/le-projet-feuille-de-route>

Des programmes de formation collégiale et universitaire destinés aux professionnels de l'habitation ont été mis en place il y a plus de dix ans et sont maintenant offerts dans plusieurs régions du Canada. L'Association des professionnels de l'habitation des Premières Nations (APHPN), constituée en 2019, offre maintenant une certification aux agents de logement qualifiés¹. Enfin, l'Institut des infrastructures des Premières Nations (IIPN) a été créé par voie législative en 2023².

Les efforts du secteur privé pour financer des logements détenus et administrés par les communautés se sont accélérés, en particulier dans les Premières Nations disposant de revenus autonomes importants. La plupart des institutions financières commerciales — y compris les institutions détenues par des Autochtones, comme Peace Hills Trust, la Banque des Premières Nations du Canada et le réseau des caisses populaires autochtones au Québec — ont fait preuve d'une plus grande souplesse dans le financement du logement communautaire, ainsi que, dans certains cas, du logement individuel lorsque les Premières Nations acceptent de garantir les emprunts.

Vancity a récemment annoncé un programme en partenariat avec Keewaywin³, un fonds d'investissement privé autochtone, afin d'accroître les investissements dans certaines des communautés où les besoins sont les plus criants.

Un fonds d'investissement détenu et contrôlé par des Autochtones, le Raven Indigenous Outcomes Fund⁴, rassemble des communautés, des investisseurs, des gouvernements et des bailleurs de fonds afin de soutenir des projets qui améliorent

les conditions de vie et favorisent le bien-être des peuples autochtones. Il appuie des approches novatrices conçues par les communautés pour atteindre leurs objectifs en matière de logement communautaire, d'énergie propre, de santé et d'emploi. La Fondation McConnell a été l'un des investisseurs de démarrage de ce fonds, dont le capital devrait atteindre 50 millions de dollars d'ici la fin de 2026.

Il s'agit là d'évolutions marquantes qui témoignent du dynamisme et de l'imagination des dirigeants autochtones dans la création de solutions de rechange aux approches infructueuses du passé. Elles laissent entrevoir une amélioration de la portée, de la qualité et de l'efficacité du logement communautaire.

Parallèlement à ces efforts, la société civile autochtone s'emploie à définir des solutions capables de mobiliser les capacités des particuliers, du marché et du secteur sans but lucratif, afin qu'ils assument leur part de responsabilité en matière de logement. Cette démarche est essentielle à l'établissement de continuums de logement équilibrés, articulés autour d'une complémentarité entre logement privé et logement public. Elle vise également à faire en sorte que les communautés autochtones ne demeurent pas enfermées dans une dépendance exclusive à l'égard de l'État pour répondre à leurs besoins en matière de logement. La section suivante fait état de ces initiatives.

¹ Association des professionnels de l'habitation des Premières Nations (APHPN), en ligne : <<https://fnhpa.ca/index-fr.html>>.

² Institut des infrastructures des Premières Nations (IIPN), en ligne : <<https://fnii.ca/fr>>.

³ Pour en savoir davantage : <https://news.vancity.com/news/keewaywin-capital>.

⁴ Pour en savoir davantage : <https://www.ravenoutcomesfunds.com/>.

Initiatives de la société civile autochtone

Parallèlement aux efforts et aux politiques du gouvernement fédéral qui, dans les faits, limitent l'aide au logement à un hébergement de base pour les personnes dans le besoin, les administrations autochtones, la société civile et les particuliers se sont mobilisés partout au pays, tant au sein des communautés territoriales que virtuelles, pour trouver des solutions aux enjeux restés sans réponse. Leurs énergies se sont concentrées sur deux domaines principaux : la conception appropriée du logement et son financement.



Conception innovante du logement autochtone

Les efforts de conception du logement autochtone ont principalement porté sur des modèles culturellement adaptés et résistants au climat, l'efficacité énergétique et des solutions pour les populations vulnérables, notamment les personnes en situation d'itinérance. Ces initiatives privilégient l'utilisation de matériaux locaux, ainsi que le recours aux entrepreneurs et à la main-d'œuvre de la région. Elles comprennent également le logement locatif abordable assorti de services de santé, d'éducation et de soutien social, ainsi que des modèles d'accession à la propriété conçus pour en améliorer l'accessibilité financière. Ces initiatives sont souvent réalisées en partenariat avec des organismes de la société civile canadienne.

L'innovation la plus marquante est sans doute l'émergence d'un réseau national de fournisseurs régionaux de logements sans but lucratif, au service des membres des Premières Nations, des Inuits et des Métis vivant en régions urbaines, rurales ou éloignées, à l'extérieur de leurs communautés d'origine.

Ce réseau, actif dans plus de 100 localités au Canada¹, est devenu la principale solution de logement pour le nombre croissant d'Autochtones qui quittent leur communauté de façon temporaire ou permanente.

Ces organismes desservent les individus sans restrictions d'appartenance tribale ou de langue, à l'abri des ingérences politiques qui entravent souvent l'offre de logements dans les collectivités où les décisions sont centralisées au sein des administrations locales. Ils disposent de la masse critique nécessaire pour offrir des logements et des services sociaux, de santé et d'éducation de manière efficiente. Ils bénéficient désormais du soutien des gouvernements fédéral et provinciaux. Situés à l'extérieur des communautés, ils ne sont pas assujettis à la *Loi sur les Indiens* ou aux obstacles réglementaires connexes pour accéder au financement privé. Toutefois, à l'instar des OSBL d'habitation et des

coopératives du secteur conventionnel, ils font face à des défis de taille pour obtenir le financement nécessaire à leur croissance et possèdent une capacité limitée à mobiliser leur patrimoine immobilier.

Au sein des communautés autochtones territoriales, le principal obstacle aux initiatives de logement de la société civile est la mainmise institutionnalisée des administrations locales sur l'ensemble des décisions, des leviers et du financement en matière d'habitation. Cette situation est aggravée par la dispersion de la population autochtone au sein de petites communautés éloignées, ce qui complique la mobilisation et l'organisation autour d'objectifs communs. Les associations de femmes autochtones, qui figurent parmi les premiers groupes de la société civile à s'être constitués, ne sont devenues une force nationale marquante qu'à partir des années 1970, après des décennies d'efforts. Cela s'explique en grande partie par les coûts élevés liés à l'information, à la concertation et à la mobilisation de membres issus de divers groupes culturels et linguistiques répartis sur l'ensemble du territoire.

Le Canada s'est toujours montré réticent à soutenir ce qu'il considère comme des initiatives « privées » émanant d'organismes sans but lucratif ou communautaires, par opposition aux initiatives des « détenteurs de droits » menées par les dirigeants autochtones élus.

En conséquence, les activités en matière de logement généralement portées par la société civile (que ce soit pour l'itinérance, les besoins liés au handicap ou pour des

¹ Le NICHI regroupe quelque 104 de ces organismes; consulter <https://nichi.ca/fr>.

populations ayant des besoins particuliers) ont tendance à être prises en charge par des organismes politiques comme l'APN. Or, les priorités de ces derniers sont ailleurs : ils visent avant tout à assurer l'accès au logement gérés par la communauté pour l'ensemble de ses membres.

On trouve pourtant, dans presque chaque communauté autochtone, des récits inspirants d'initiatives de logement individuelles et collectives menées en parallèle aux programmes de logement communautaires.

Le degré d'engagement des particuliers est une source d'inspiration. Ils investissent régulièrement leurs économies personnelles pour rénover et agrandir des habitations dont ils ne sont pas légalement propriétaires¹. Ils construisent de nouvelles maisons en recourant à des cartes de crédit, à des prêts familiaux informels et à la main-d'œuvre bénévole de leurs proches, de leurs amis et, parfois, des administrations locales. À l'origine, cela se faisait à l'encontre de l'autorité des agents des Indiens ou des dispositions de la *Loi sur les Indiens*, comme en témoigne la citation en exergue, tirée de la biographie du chef Edmund Metatawin.

Certaines Premières Nations utilisent comme titres des certificats de possession au sens de la *Loi sur les Indiens*, c'est-à-dire des droits d'occupation enregistrés auprès du gouvernement fédéral, tandis que d'autres s'appuient sur des titres « coutumiers » définis localement, mais non enregistrés, pour rendre l'accession à la propriété possible. De nombreuses communautés offrent également à leurs membres un soutien à

la construction et à l'entretien des logements, notamment sous forme d'aide à la mise de fonds, de fourniture de matériaux de construction et d'assurance habitation.

Les projets de logements locatifs collectifs, coopératifs ou privés au sein des communautés sont rares mais ils existent, particulièrement là où les certificats de possession ont mené à une concentration de la propriété foncière.

Des organismes du logement indépendants des administrations locales ont été établis dans de nombreuses Premières Nations. Toutefois, il demeure difficile de garantir une autonomie totale face à l'ingérence politique dans les décisions au quotidien, car l'ensemble des politiques et du financement du logement transite par les conseils de bande. Des structures régionales intercommunautaires, inspirées de modèles ayant fait leurs preuves à l'extérieur des réserves, ont souvent été proposées afin de renforcer l'autonomie et l'efficacité. Les dirigeants locaux se montrent toutefois réticents à céder une part de contrôle dans ce domaine.

Des solutions de logement sans but lucratif destinées aux populations ayant des besoins particuliers (p. ex., aînés, familles monoparentales, femmes en situation de vulnérabilité, personnes en réinsertion sociale) ont été mises en place dans les communautés disposant d'une population suffisante et d'une certaine marge de manœuvre financière. Dans ces milieux, l'accession à la propriété privée a permis de dégager des fonds communautaires pour d'autres usages, et la demande y est assez forte pour justifier de telles installations. Des solutions issues de la société civile intercommunautaire restent toutefois à définir pour les petites communautés qui ne disposent pas de la masse critique nécessaire pour les soutenir.

Les organismes sans but lucratif indépendants au service des communautés autochtones collaborent avec les dirigeants politiques tout en conservant une certaine autonomie. Ces entités ont tendance à servir plusieurs groupes, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des communautés. Parmi les organismes

¹ Dans de nombreuses Premières Nations, les membres considéraient les logements fournis gratuitement et sans loyer par le Canada, par l'entremise de leur conseil de bande, comme leur « propriété » même en l'absence de titre officiel — une perception qui a pu grandement influencer les données du recensement sur l'accession à la propriété chez les Autochtones. Voir <https://youtu.be/bsrcocYNPIE> pour une courte vidéo illustrant l'un de ces cas : une habitation communautaire modernisée et rénovée aux frais de ses occupants des décennies avant qu'ils ne soient autorisés à en acquérir le titre auprès de la bande dans le cadre d'un programme de privatisation des logements. Comme des loyers étaient versés depuis l'instauration de ces frais, le titre de cette propriété a été transféré pour un montant symbolique. (Version française : https://youtu.be/DhsCiv_b2rU)

contrôlés par des Autochtones œuvrant en habitation, citons Indigenous Clean Energy (ICE), qui aide les communautés à devenir des chefs de file en matière d'énergie verte, ainsi que Indigenous Disability Canada/BC Aboriginal Network on Disability.

De nombreux organismes sans but lucratif issus du secteur conventionnel ont établi des partenariats solides avec les milieux autochtones et mettent en œuvre des initiatives concrètes en matière de logement. Mentionnons le programme Indigenous Homelands d'Ecotrust¹, Habitat pour l'humanité², ainsi que les nombreuses écoles d'architecture au pays qui travaillent à la conception de logements culturellement adaptés (particulièrement dans le Nord). À l'initiative de la

Fondation McConnell, Ecotrust Canada a dressé un inventaire de ces projets. Son rapport, intitulé *Indigenous Housing Landscape Report*³, met en lumière la richesse des innovations en habitation issues de la société civile autochtone.

Malgré le succès de nombreux projets pilotes et de réussites ponctuelles, le manque de financement demeure un obstacle majeur à la croissance de ces solutions.

Au sein des communautés, les ressources locales limitées et les capacités de garantie tendent à être réservées aux logements sociaux administrés par la communauté ainsi qu'aux initiatives placées sous le contrôle direct des administrations locales.

¹ Pour en savoir davantage : <https://ecotrust.ca/priorities/home-lands/>.

² Pour en savoir davantage : <https://habitat.ca/fr/notre-facon-daider/partenaire-de-logements-pour-les-peuples-autochtones>

³ Ecotrust, Breaking Down Silos: The need for collaborative action in Indigenous housing (11 septembre 2025), en ligne : Ecotrust Canada <<https://ecotrust.ca/latest/blog/breaking-down-silos-the-need-for-collaborative-action-in-indigenous-housing/>>.

Financement innovant du logement autochtone

Le manque d'accès au financement semble donc avoir constitué le principal obstacle tant pour l'action gouvernementale que pour l'innovation de la société civile en matière d'habitation.

Les administrations autochtones sont freinées par leur capacité limitée à mobiliser des capitaux commerciaux pour compléter le soutien fédéral au logement — une option accessible uniquement aux nations disposant de revenus discrétionnaires ou de revenus autonomes importants. Les membres des communautés et les innovateurs de la société civile sont, quant à eux, limités par l'incapacité de leurs gouvernements à cautionner leurs activités de financement. Il n'est donc pas surprenant que les efforts d'innovation se soient principalement orientés vers la création de solutions de financement de l'accès à la propriété.

Au Québec, quelques caisses populaires Desjardins contrôlées et gérées par leurs membres autochtones ont été les premières à offrir du financement pour l'accession à la propriété dès le début des années 1960. Une décennie plus tard, un groupe de fonds renouvelables de prêts au logement gérés par les Premières Nations a vu le jour. Les plus performants ont permis à leurs communautés d'atteindre les taux d'accession à la propriété de l'ensemble du Canada. En 2005, la Société d'épargne des Autochtones du Canada (SÉDAC), un organisme sans but lucratif dirigé par des Autochtones, a fait la démonstration d'une approche pouvant être déployée à l'échelle régionale en investissant l'épargne des Premières Nations, complétée par des investissements privés et du financement à impact social. Sa croissance est toutefois freinée par un accès limité à des capitaux de marché abordables. Pour y remédier, une initiative nationale, *Yānonhchia'*, a été mise sur pied afin d'étendre le modèle de la SÉDAC à l'échelle du pays.

Examinons chacune de ces innovations en détail.

Institutions financières réglementées détenues et contrôlées par des Autochtones

Au début des années 1960, deux caisses populaires Desjardins détenues et administrées par leurs membres ont été fondées au sein des Premières Nations : la première à Wendake, une petite communauté urbaine près de Québec, et la seconde à Mashteuiatsh, une nation à population plus élevée et solidement organisée, située dans la région rurale du Lac-Saint-Jean. Ces deux communautés ont été des pionnières en matière d'innovation financière autochtone, avec, notamment, la création du plus important fonds de pension autochtone au Canada, le Régime des Bénéfices Autochtones (RBA)¹, dont l'actif dépasse aujourd'hui le milliard de dollars. Ces caisses sont les plus anciennes institutions financières réglementées appartenant à des Autochtones, toujours sous leur contrôle, et encore en activité au pays.

Elles se sont appuyées sur la longue expérience de Desjardins en matière de prêt en fonction du profil de l'emprunteur, où les décisions de crédit sont prises localement, sur la base de la connaissance du milieu et d'une relation directe avec les membres. Elles ont su préserver cette approche en misant sur des facteurs de solvabilité autrefois reconnus, mais désormais largement absents du secteur bancaire conventionnel, tels que la stabilité à long terme de l'emprunteur et le puissant incitatif moral au remboursement qu'exerce une institution détenue localement. À l'inverse, le secteur bancaire moderne s'est progressivement éloigné de ce modèle : fermeture de succursales locales, regroupement des établissements régionaux et adoption de processus centralisés d'approbation des prêts axés sur l'efficacité et la rentabilité dans un contexte urbain et hautement mobile. Cette évolution s'est souvent faite au

¹ RBA Groupe financier, « Mission » (15 octobre 2025), en ligne : <<https://rbagroupefinancier.com/en/mission/>>.

détriment des régions rurales ou éloignées et de populations atypiques, comme les Premières Nations¹.

Comme les dépôts recueillis par les caisses populaires autochtones dépassent souvent la demande locale de crédit, les comités d'examen des prêts disposent d'une marge de manœuvre leur permettant d'approuver des prêts assortis de sûretés plus souples que celles offertes par les autres coopératives ou les prêteurs commerciaux. En matière de logement, les prêts exigent généralement des garanties communautaires; toutefois des ententes conclues avec les administrations locales ont permis à ces institutions d'intervenir dans les cas les plus difficiles, atténuant du même coup la dépendance envers ce type de garantie.

La Caisse populaire Kahnawake a mis au point son propre mécanisme de sûreté (le "trust deed arrangement") lors de sa fondation en 1987. Ce système lui a permis de rester indépendante des administrations politiques locales, même en cas de défaut de paiement et de reprise de possession.

La collaboration entre Desjardins et les caisses de propriété autochtone remonte à plus de 65 ans. Elle demeure un modèle de partenariat réussi entre les secteurs conventionnels et autochtones sans but lucratif, et a mené à la création de plusieurs autres caisses populaires autochtones. Une coopérative de crédit appartenant à des Métis, Me-Dian², est également active à Winnipeg depuis environ 40 ans.

Deux prêteurs autochtones à vocation commerciale œuvrent aussi dans le domaine du financement du logement autochtone : Peace Hills Trust³ (fondé en 1980 en Alberta) et la Banque des Premières Nations du Canada⁴ (établie au milieu des années 1990 par le Saskatchewan Indian Equity Fund, en partenariat avec la Banque TD). Depuis la fin des années 1980, un certain nombre de caisses Desjardins non autochtones au Québec,

des coopératives de crédit dans l'Ouest canadien et la plupart des grandes banques commerciales ont noué des relations solides avec les populations des Premières Nations, des Métis et des Inuits. Bon nombre de ces institutions ont développé des produits et services spécialisés, adaptés aux réalités et besoins de la clientèle autochtone, notamment en matière de logement et d'infrastructures⁵.

Cependant, à l'exception de la Caisse populaire de Kahnawake, les prêts à l'accession à la propriété offerts par ces institutions aux membres des Premières Nations vivant dans les réserves demeurent subordonnés à des garanties communautaires.

La seule exception concerne les prêts sur les terres de réserve affectées au développement économique, un processus mis en place à la fin des années 1980, où les baux peuvent servir de sûreté conventionnelle. Toutefois, la majorité de ces prêts visent des résidents non autochtones et des entités commerciales.

Une innovation récente, les baux A à A, rendue possible par les codes fonciers adoptés en vertu de la *Loi sur la gestion des terres des Premières Nations*, permet aux membres d'une Première Nation de se consentir à eux-mêmes un bail sur une parcelle pour laquelle ils détiennent un certificat de possession. Ce bail est accepté par les prêteurs comme sûreté conventionnelle en remplacement du certificat de possession. Bien que ce mécanisme soit accessible dans un nombre croissant de communautés depuis dix ans, rien n'indique qu'il ait entraîné une hausse notable de l'activité hypothécaire commerciale sur les terres des Premières Nations. Cela suggère que d'autres facteurs sont en jeu, comme l'absence de valeur marchande des terres dans les communautés éloignées ou les restrictions de résidence qui limitent le marché de la revente aux seuls membres de la communauté.

¹ En partie parce que les données requises par le système bancaire moderne ne sont pas accessibles au sein des Premières Nations (p. ex., les registres publics des transactions immobilières ou les rôles d'évaluation foncière) et parce que les technologies de pointage de crédit tendent à pénaliser les populations ayant un accès atypique au crédit et aux services bancaires — un problème bien documenté qui, dans les faits, a fait de l'évaluation de la solvabilité la nouvelle forme de discrimination par le crédit envers les minorités économiques et les minorités visibles.

² Me-Dian Credit Union (2025), online: <<https://www.mediancu.mb.ca/about-us>>.

³ Peace Hills Trust (2026), en ligne: <<https://www.peacehills.com/>>.

⁴ Banque des Premières Nations du Canada (BPNC) (2024), en ligne: <<https://www.fnbc.ca/>>.

⁵ Consulter <https://ccua.com/blog/truth-and-reconciliation-how-credit-unions-are-supporting-indigenous-reconciliation> pour découvrir les initiatives des coopératives de crédit; chaque grande banque dispose de sa propre page Web consacrée aux services bancaires destinés aux Autochtones.

Fonds renouvelables de prêts au logement détenus et contrôlés par des Autochtones

Quelques fonds renouvelables de prêts au logement, détenus et gérés par les communautés, ont été créés à la fin des années 1960 et au début des années 1970 par un groupe de Premières Nations entrepreneuriales. Elles ont décidé unilatéralement de réorienter l'aide gouvernementale au logement vers des mécanismes de crédit conçus et gérés localement — un exercice concret d'autonomie gouvernementale des décennies avant que cela ne devienne une politique officielle.

Les fonds les plus performants s'appuient sur des principes de gestion rigoureux et ont réussi à créer des marchés locaux de l'habitation où les maisons ne sont pas de simples abris, mais une source de fierté et de patrimoine familial, ainsi qu'un vecteur d'opportunités commerciales pour la communauté.

Ces fonds de prêts au logement constituent l'un des secrets les mieux gardés du secteur. Ils ont apporté une contribution profonde et durable à l'évolution des mentalités vers une responsabilité personnelle à l'égard du logement. Ils ont aidé les nations à trouver un meilleur équilibre entre le logement fourni par le gouvernement et l'accession à la propriété privée, ouvrant la voie à un continuum de solutions plus vaste.

Comme ces fonds sont des solutions locales issues de la base qui reflètent les réalités du milieu, ils sont bien placés pour gérer des prêts au logement avec des taux de perte comparables à ceux du marché, en prêtant uniquement sur la base de la réputation, de la capacité de payer et de la valeur des actifs.

Les quatre plus grands fonds, dont les portefeuilles s'élèvent de 20 à 30 millions de dollars, fonctionnent selon le principe du recouvrement des coûts, les décisions de prêt étant prises

indépendamment des administrations locales. Le Fonds de Wendake, le premier à amorcer ses activités en 1969, s'est associé à la caisse populaire locale. Les prêts *pari-passu* ont permis d'accroître le volume de capital et ont permis au Fonds de s'inspirer des politiques et des pratiques de prêt de la caisse et de les adapter, lui donnant ainsi une longueur d'avance sur les autres fonds similaires. Deux grandes communautés rurales accessibles par la route, Six Nations et Tyendinaga, ont commencé leurs activités en 1970. Le quatrième fonds, établi en 1987 dans la Première Nation urbaine de Kahnawake, offre non seulement du financement pour le logement, mais aussi des programmes de transition vers l'accession à la propriété visant à en accélérer le processus. Aujourd'hui, ces quatre Premières Nations affichent des taux d'accession à la propriété comparables à ceux observés dans l'ensemble du Canada.

Les fonds plus modestes, qui ne disposaient pas de la masse critique nécessaire pour retenir du personnel spécialisé en matière de crédit, ont eu du mal à prospérer. Dans certains cas, ils opèrent en partenariat avec une institution financière commerciale. Mais même ceux qui ne sont pas financièrement viables de façon autonome ont profondément transformé les mentalités en matière de logement au sein de leurs communautés.

Comme ces fonds étaient des initiatives locales ne relevant pas du cadre d'intervention du gouvernement fédéral, aucun financement ne leur a été accordé pour se regrouper et former les alliances qui auraient permis de relever leurs trois principaux défis : le partage des meilleures pratiques en matière de politiques et de systèmes de prêt, la création d'une association professionnelle pour résister aux ingérences politiques locales, et, surtout, l'élaboration de stratégies pour accroître leur capital afin de répondre à la demande générée. En 2000, les fonds les plus efficaces avaient prêté la totalité de leur capital et ne pouvaient plus répondre à la demande, forçant les communautés à garantir des prêts bancaires commerciaux pour pallier l'épuisement des liquidités de leur propre fonds.

En 2016, la SÉDAC et le groupe Housing as a Business (HaaB) ont pris l'initiative de réunir tous les fonds qu'ils ont pu localiser et qui étaient toujours actifs après plus de 50 ans¹. Les deux instigateurs sans but lucratif de cette rencontre sont actifs auprès des fonds de prêts au logement des Premières Nations :

la SÉDAC en tant que prêteur pour l'accès à la propriété privée dans les réserves et source de capital pour les fonds renouvelables de prêts au logement, et le groupe HaaB par ses efforts de représentation, de formation et de développement de l'habitation à l'échelle du Canada.

Au cours des cinq dernières années, de nouveaux fonds renouvelables gérés par les communautés ont commencé à voir le jour dans plusieurs Premières Nations. Cependant, certaines solutions doivent encore être trouvées pour surmonter les difficultés qui ont freiné la croissance des fonds d'origine.

Fonds renouvelables de prêts au logement virtuels : une utilisation étendue des garanties communautaires

Une variante de l'approche des fonds renouvelables de prêts au logement, mieux adaptée aux communautés qui ne disposent pas de la masse critique nécessaire pour mettre en place un fonds (un minimum de 10 millions de dollars en prêts), mais qui ont néanmoins les moyens de garantir des prêts commerciaux, consiste à gérer un portefeuille de financement « virtuel » offrant des services de soutien similaires, souvent accompagnés d'une aide à la mise de fonds pour les membres admissibles.

La Première Nation de Kebaowek en est un exemple : elle a permis à des membres actifs et solvables d'accéder à la propriété en garantissant leurs prêts. Cependant, ces garanties pèsent lourdement sur le bilan de la collectivité et ont rapidement augmenté au point de compromettre sa capacité d'emprunt à d'autres fins, comme la participation à des partenariats économiques régionaux. Tout comme les fonds renouvelables, cette solution, qui fonctionne bien pour lancer l'accès à la propriété, ne peut soutenir une croissance continue.

D'autres Premières Nations disposant d'importantes sources de revenus autonomes ont emprunté une voie similaire. En s'appuyant sur des prêts à faible coût accordés par l'Autorité financière des Premières Nations (AFPN) et garantis par des revenus externes, elles ont construit des habitations offertes à leurs membres selon des formules de location-achat. Si plusieurs ont réussi à atténuer les pénuries de logements, certaines décisions politiques, notamment la fixation de loyers sous le niveau du marché sans exigences en matière d'entretien, ont parfois affaibli l'incitation à accéder à la propriété, maintenant ainsi une forte dépendance envers les logements fournis par le secteur public.

Limites de l'approche des fonds renouvelables

Cette approche a fait progresser le dossier, mais elle ne répond pas aux besoins pour les trois raisons fondamentales décrites ci-dessus :

Contrôle politique sur les opérations :

Les programmes et politiques de financement du logement demeurent soumis aux priorités et aux ingérences politiques locales, sans accorder de rôle actif aux intervenants du marché ni à ceux de la société civile.

Assise financière insuffisante :

Leur assise financière est insuffisante pour répondre à la demande, même au rythme modeste actuel des mises en chantier. Elle ne permettrait pas non plus de soutenir le niveau d'activité nécessaire pour résorber la crise du logement.

Absence de synergies :

Les fonds locaux fonctionnent en vase clos, sans disposer du mandat ni des capitaux nécessaires pour étendre leurs activités au-delà de leur propre collectivité.

Une solution en réseau permettrait de réaliser d'importantes économies d'échelle, de s'appuyer sur des systèmes professionnels de gestion et d'administration des prêts, d'uniformiser les critères et les pratiques de crédit, et de constituer un portefeuille national intégré en vue d'une éventuelle titrisation.

¹ Voir Namgis First Nation, *First Nation Housing Loan Fund Best Practices Guide* (février 2017) — rédigé en réponse à un besoin exprimé par les participants à cette conférence.

Société d'épargne des Autochtones du Canada (SÉDAC)

La SÉDAC est un organisme sans but lucratif créé par la Société de crédit commercial autochtone, elle-même membre de l'Association nationale des sociétés autochtones de financement (ANSAC)¹. Ce réseau national d'organismes sans but lucratif détenus et contrôlés par des Autochtones offre des prêts commerciaux et du soutien aux entrepreneurs des Premières Nations, des Métis et des Inuits partout au Canada depuis la fin des années 1980.

La SÉDAC a été constituée en tant qu'organisme sans but lucratif afin de mobiliser et d'investir l'épargne des Premières Nations au sein même de leurs communautés. Depuis 2005, elle a réuni plus de 50 millions de dollars grâce à trente émissions obligataires conformes à la réglementation de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Ses politiques de souscription, ses procédures et ses systèmes de gestion des prêts répondent en tous points aux normes du secteur, et ses états financiers sont établis conformément aux Normes internationales d'information financière. Le produit des émissions obligataires a été investi, sans aucune perte à ce jour, dans les infrastructures communautaires, les entreprises et le logement.

En 2005, le Fonds renouvelable de prêts au logement des Hurons-Wendat de Wendake, la communauté d'origine de la SÉDAC, n'était plus en mesure de répondre à l'explosion de la demande de prêts à l'accession à la propriété qu'il avait lui-même suscitée. La SÉDAC a financé une part croissante de cette demande excédentaire et, en 2012, a accordé au Fonds renouvelable lui-même une facilité de crédit de 6,595 millions de dollars afin d'étendre sa portée. En réponse à la demande pressante d'autres Premières Nations, la SÉDAC a élargi son activité de prêts au logement en accordant des prêts pour des projets de logements sociaux densifiés dans quelques communautés avec les taux de suroccupation les plus alarmants au Québec. Dans l'une de ces communautés,

l'activité en habitation était au point mort depuis dix ans en raison de déficits communautaires (principalement causés par des déficits au chapitre du logement) qui l'empêchaient d'accéder aux garanties de prêt ministérielles².

En 2012, pour répondre aux Premières Nations confrontées à d'importants défis de logement, la SÉDAC a entrepris d'adapter son approche en vue d'une réplification accélérée dans des communautés éloignées dépourvues de marché immobilier. Un projet pilote de 1,2 million de dollars a combiné l'épargne des Premières Nations, un investissement en finance sociale de la Fondation J.W. McConnell et une contribution de Services aux Autochtones Canada (SAC). Le projet a démontré l'intérêt, la demande et l'adhésion à l'égard d'un programme combinant des prêts à l'accession à la propriété pour les ménages en phase initiale d'accession à la propriété et un appui structurant visant à transformer l'écosystème du logement. Le projet pilote a également permis à la SÉDAC d'identifier les obstacles et les facteurs dissuasifs liés au marché de l'habitation et de tester des solutions potentielles. Une émission obligataire de 4 millions de dollars, entièrement souscrite par des investisseurs d'impact institutionnels³, a confirmé l'intérêt de la finance sociale pour cet effort.

En 2018, la SÉDAC a lancé un projet de démonstration auprès d'un groupe élargi de Premières Nations, combinant l'épargne des Premières Nations, un investissement du Fonds d'innovation de la SCHL et un prêt commercial garanti par une garantie de prêt ministérielle (GPM). Désormais achevé, le projet a confirmé l'intérêt, la demande et la faisabilité de l'approche, ainsi que la capacité à gérer les risques au sein d'un vaste éventail de collectivités, même dans le contexte de la COVID-19.

En 2025, la SÉDAC avait financé un total de 300 logements pour un montant de 28 millions de dollars⁴. Aucun de ces projets n'a nécessité de garanties des Premières Nations ou de

¹ Le réseau des institutions financières autochtones (IFA), représenté par l'ANSAC, intervient dans le financement des entreprises partout au Canada depuis le milieu des années 1980 et a investi, à ce jour, plus de 3 milliards de dollars dans les économies autochtones.

² Ces prêts demeurent productifs et ne présentent aucuns arrérages à ce jour.

³ Y compris le Régime des Bénéfices Autochtone, le plus important fonds de pension autochtone au Canada. Le Fonds de finance sociale du CAP s'est engagé depuis à investir 5 millions de dollars supplémentaires.

⁴ Le faible montant moyen des prêts (90 000 \$) reflète la part importante de mini-maisons, la privatisation de logements communautaires et les rénovations au sein du portefeuille. Il rend également compte de l'incidence des taux d'intérêt peu concurrentiels de la SÉDAC (entre 4,5 % et 6 %), attribuables à son coût du capital, sur la demande pourtant forte pour des prêts de plus grande envergure.

GPM. Aucune perte n'a été enregistrée depuis la création de l'organisme. L'impact le plus important est sans doute l'effet d'entraînement résultant de la mise en place d'une cohorte d'adopteurs précoces, soit les premiers membres de leurs collectivités respectives à accéder à la propriété¹.

Les activités de financement de l'accès à la propriété de la SÉDAC ont été couronnées de succès. L'efficacité des mesures d'atténuation des risques a été démontrée et l'approche de la SÉDAC pour répondre aux besoins des collectivités dépourvues de marché immobilier a été validée. Cependant, il était clair dès le départ que l'épargne des Premières

Nations et les investissements à impact ponctuels n'allaient pas suffire à porter cette initiative à l'échelle souhaitée. La SÉDAC a commencé à explorer diverses options pour mobiliser des capitaux du marché et a sollicité le groupe Casgrain pour documenter les possibilités de titrisation des prêts à l'habitation des Premières Nations. Cela semblait réalisable, mais nécessitait une masse critique de prêts normalisés et géographiquement diversifiés. C'est dans cette optique qu'a été mis sur pied le réseau national de Financement Habitation Yänonhchia'.

Financement Habitation Yänonhchia'

Financement Habitation Yänonhchia' a été mis sur pied pour reproduire et étendre à l'échelle nationale l'approche de la SÉDAC en matière de financement de l'accès à la propriété. Cette initiative a été développée conjointement par l'ANSAF et la SÉDAC, et en est actuellement à sa phase initiale de mise en œuvre.

Outre l'apport de capitaux aux institutions participantes pour les prêts au logement, elle fournira une expertise et une supervision centralisées en matière de programmes et de politiques. Elle permettra d'envisager la titrisation des prêts à l'habitation consentis aux membres qui satisfont à des critères de qualité, afin d'assurer un accès durable aux capitaux du marché. Par ailleurs, elle mettra à la disposition des institutions participantes les ressources et l'expertise requises pour appuyer la modernisation des écosystèmes du logement dans les communautés, notamment grâce à un outil de diagnostic du financement de l'accès à la propriété permettant aux collectivités d'explorer des solutions de rechange aux pratiques non durables.

Yänonhchia' propose une initiative historique visant à mobiliser l'énergie des marchés autochtones et de la société civile, et à redynamiser le logement autochtone grâce à une combinaison de financement pour les ménages en phase initiale d'accession

à la propriété et de soutien à la modernisation des écosystèmes. D'une certaine manière, le réseau de Financement Habitation Yänonhchia' propose de faire pour l'habitation ce que le réseau des IFA a accompli pour les entreprises autochtones au Canada : fournir un soutien consultatif et des investissements de démarrage afin de libérer le potentiel créatif et entrepreneurial des peuples autochtones.

Yänonhchia' s'inspire du succès et des leçons tirées de l'expérience de Wendake et de communautés similaires. Il s'appuie sur la solidité institutionnelle d'un réseau établi de prêteurs autochtones disposant de connaissances locales, d'une présence sur le terrain et d'un capital relationnel bâti au cours de plus de trente ans d'expérience. Deux membres de l'ANSAF sont actifs dans le financement du logement depuis 2005 : la SÉDAC, décrite précédemment, et All Nations Trust Co. (ANTCO)². Au moins deux autres membres de l'ANSAF ont mené des projets pilotes de financement de l'accès à la propriété au Yukon et dans le Sud de l'Ontario.

L'initiative devrait se développer graduellement et par étapes, en s'adaptant aux circonstances et aux besoins. Une fois pleinement mis en œuvre, le réseau de Financement Habitation Yänonhchia' comprendra de 10 à 12 institutions financières autochtones (IFA) participantes, assurant une

¹ Les liens suivants illustrent l'incidence de l'accession à la propriété : 1. <https://youtu.be/bsrcocyNPtE>, 2. <https://ici.radio-canada.ca/info/videos/media-8450016/crise-logement-dans-communautes-autochtones>, 3. <https://www.tvanouvelles.ca/2018/10/03/les-autochtones-de-wemotaci-pourront-devenir-proprietaires>

² All Nations Trust Co. (ANTCO) gère les prêts au titre de l'article 95 de la SCHL depuis 2005, avec un portefeuille de l'habitation actuel de plus de 175 millions de dollars.

couverture nationale complète, ainsi qu'une Centrale du réseau chargée de la coordination. Une facilité de capital dotée d'une capitalisation de 150 millions de dollars, renouvelée par la titrisation, soutiendra les activités de prêt.

Le principal avantage de l'initiative réside dans l'activation d'une solution institutionnelle conçue et gérée par des Autochtones afin de corriger les systèmes d'habitation dysfonctionnels et d'accéder aux capitaux du marché pour le financement à l'habitation.

Le gouvernement canadien a été sollicité pour un soutien opérationnel jusqu'à l'atteinte du seuil de rentabilité. Ce soutien servira principalement au démarrage, à la mise en œuvre des activités de prêt à l'habitation, au soutien à la modernisation des écosystèmes de l'habitation, ainsi qu'à la recherche et au développement. L'appui du Canada et d'autres partenaires potentiels est également nécessaire pour lever des capitaux destinés à la facilité de financement de 150 millions de dollars, à un taux permettant au réseau d'offrir du financement de l'accès à la propriété à des taux concurrentiels, tout en assurant une transition fluide vers la phase de titrisation.

Au cours de sa phase de mise en œuvre, le réseau constituera une cohorte d'adopteurs précoces à la propriété qui serviront de modèles afin de susciter une adhésion au changement au sein même des communautés. Il élaborera et adaptera des

mécanismes, des outils et des modèles destinés à accompagner la transformation des écosystèmes de l'habitation par les communautés autochtones, et les mettra à disposition à l'échelle nationale. Il libérera et mobilisera le potentiel largement inexploité de la responsabilité individuelle, entrepreneuriale et sans but lucratif en matière d'habitation pour les Autochtones. Il servira de canal pour les capitaux du marché, pour l'investissement socialement responsable axé sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), ainsi que pour les investissements à impact motivés par des objectifs de réconciliation économique visant à répondre à la demande de prêts à l'habitation de qualité à des taux abordables. Il documentera la performance des prêts à l'habitation destinés aux Autochtones afin de constituer un historique de performance permettant de soutenir un accès continu aux capitaux du marché sur la base du risque réel, et non perçu. Enfin, il permettra à Yänonhchia' d'atteindre le niveau d'activité requis pour des solutions de titrisation garantissant un accès pérenne au capital.

En date de 2026, Financement Habitation Yänonhchia' est constituée en société et prête à intégrer des prêteurs dans cinq régions du Canada. Elle a obtenu l'appui de hauts fonctionnaires de l'ensemble des organismes concernés, du nouveau conseil de fiducie du Fonds pour les habitations du marché des Premières Nations, ainsi que de représentants de tous les partis politiques, lesquels reconnaissent la nécessité d'offrir aux Autochtones des possibilités d'accession à la propriété. La Fondation McConnell, qui soutient l'initiative depuis ses débuts, a approuvé un investissement de démarrage de 2 millions de dollars pour aider au lancement des activités.

Yänonhchia' propose de déployer cette activité à l'échelle nationale dans toutes les Premières Nations et, à terme, dans toutes les autres communautés autochtones, selon une approche reposant sur quatre piliers :

Le financement de l'accès à la propriété pour les ménages en phase initiale d'accession à la propriété, destiné aux particuliers, aux entrepreneurs, aux organismes sans but lucratif et aux collectivités. Ces prêts seront fondés sur le mérite, la solvabilité et la valeur de l'actif plutôt que sur des garanties communautaires. Le modèle proposé pourrait permettre d'octroyer jusqu'à sept milliards de dollars de prêts sur vingt ans, incluant des prêts à la construction, à l'acquisition et à la rénovation pour l'accession à la propriété privée, le développement immobilier privé, la privatisation de logements locatifs communautaires, le logement locatif public densifié, ainsi que des solutions de logement sans but lucratif sur mesure pour répondre aux besoins particuliers de certains segments démographiques. Il permet également des prêts aux entreprises garantis par la valeur nette de l'habitation.

Le soutien aux communautés autochtones, aux organismes sans but lucratif et à leurs membres pour la modernisation des écosystèmes de l'habitation, en abordant des facteurs complexes et interdépendants allant des incitations et politiques de logement à la réforme des régimes fonciers et immobiliers. Des outils destinés à faciliter le débat au sein des collectivités sur les orientations politiques, tels qu'un mécanisme de diagnostic de la viabilité du financement de l'accès à la propriété, seront peaufinés et mis à la disposition des dirigeants par l'entremise d'un centre d'excellence.

La titrisation des prêts à l'habitation productifs accordés aux ménages en phase initiale d'accession à la propriété a pour objectif de garantir un accès continu à des capitaux du marché à des conditions abordables. Cet accès sera proportionnel au volume de prêts de qualité plutôt qu'à la capacité de garantie des communautés autochtones. Cette approche remédie à la principale limite des grands fonds renouvelables (comme celui de Wendake) : leur incapacité à répondre à la demande qu'ils ont eux-mêmes contribué à créer. Les activités de titrisation devraient s'amorcer au début des années 2030, lorsqu'un portefeuille diversifié de 150 millions de dollars en prêts productifs aura été constitué.

Des mécanismes de soutien à la croissance de l'habitation visant à accélérer le financement des infrastructures afin de préserver l'accessibilité financière du logement et d'offrir une solution de rechange aux mécanismes de garantie actuels.

Solutions menées par des Autochtones : leçons tirées

Le succès des innovations de la société civile autochtone démontre que ces solutions de financement de l'accès à la propriété, conçues et gérées par des Autochtones, peuvent entraîner une amélioration rapide des conditions de vie dans les communautés sans compromettre l'intégrité des territoires autochtones.

Cela indique également que la stratégie du gouvernement du Canada (qui consiste à acheminer tous les fonds disponibles par l'intermédiaire des administrations locales pour soutenir la prestation locale des programmes et services fédéraux) ne suffit pas à résoudre la crise du logement. Il est essentiel que les initiatives du secteur privé et de la société civile soient facilitées et déployées à grande échelle.

Quelques leçons tirées :

01

Le leadership, la conception et la gestion autochtones sont essentiels, tout comme les partenariats avec les intervenants du marché conventionnel et de la société civile.

02

Les efforts visant à transposer des solutions issues du gouvernement, du marché ou de la société civile sans contribution locale ni adaptation à la diversité des contextes autochtones n'ont pas donné de résultats.

03

Le soutien et l'appui politiques locaux sont cruciaux pour introduire des approches innovantes, mais les activités quotidiennes doivent être à l'abri de toute ingérence et pression politiques locales.

04

La masse critique nécessaire à des solutions financièrement viables requiert presque toujours des initiatives impliquant la participation de membres de plusieurs nations.

05

La rigueur dans le remboursement des prêts et le recouvrement des loyers sont mieux assurés par des institutions indépendantes des administrations locales que par ces dernières elles-mêmes.

06

Un développement progressif, soutenu localement par une évolution de la réglementation et du régime foncier découlant de succès concrets sur le terrain, est primordial. Les tentatives d'imposer des solutions en bloc, avant que les premiers résultats ne soient visibles, suscitent une forte résistance.

07

Les solutions doivent intégrer les forces de crédit propres aux communautés autochtones, fondées sur les connaissances locales et une présence sur le terrain, en combinaison avec des méthodologies modernes d'évaluation des risques.

08

Le partage des responsabilités entre les pouvoirs publics, le marché et la société civile en matière d'habitation s'est avéré être la seule approche efficace pour rompre la dépendance à l'égard d'un financement insuffisant du logement social.

09

La contribution de la finance sociale est nécessaire pour générer le niveau d'investissement requis afin de créer l'élan du changement, d'assurer la viabilité des institutions autochtones qui le pilotent et, à terme, de résoudre la crise du logement.

Un moment propice à l'engagement

Malgré les préoccupations liées au bien-être des Autochtones et le large soutien à la réconciliation, les fondations canadiennes, les investisseurs sociaux, les innovateurs sociaux et les autres intervenants de la société civile ne se sont pas activement mobilisés autour du logement autochtone, plus particulièrement en ce qui a trait au financement au sein des communautés. Cela tient peut-être au fait que le logement autochtone continue d'être considéré comme une question relevant du logement social et, à ce titre, comme une responsabilité incombant au gouvernement fédéral, ne relevant pas du mandat du secteur, et, de surcroît, comme un problème nécessitant des investissements massifs et continus qui dépassent les ressources disponibles dans ce secteur.

Logement et réconciliation

Les représentants autochtones ont été très explicites sur les raisons et les moyens de la réconciliation. Il s'agit d'un appel à de nouvelles approches, adressé à tous les secteurs de la société canadienne – et non d'un simple appel à des investissements gouvernementaux additionnels.

Cela appelle à une transformation en profondeur de la relation avec les peuples autochtones, dans l'esprit des traités qui leur garantissaient le droit de survivre en tant que peuples et communautés.

Le passé du Canada témoigne du contraire. Le gouvernement a confiné les nations autochtones sur des terres pauvres et exiguës, insuffisantes pour soutenir des économies locales, divisant des nations prospères en petits établissements isolés, séparés par des frontières provinciales ou des réseaux de communication. Dans d'autres cas, on a relocalisé ensemble des groupes de familles issues de nations différentes, et parfois antagonistes, pour faciliter la prestation de services. La gouvernance traditionnelle a été sapée ou ignorée, les cérémonies interdites, et un modèle imposé par le gouvernement — le conseil de bande — a été instauré de force pour servir d'intermédiaire aux agents des Indiens qui exerçaient un contrôle sur tous les aspects de la vie. Les pensionnats autochtones avaient pour mission d'effacer

les langues et de préparer les générations suivantes à une assimilation au sein de la société canadienne dominante.

Ces efforts systématiques visant à rayer les peuples autochtones de la carte ont échoué. Les communautés se sont réorganisées; des dirigeants légitimes ont repris les rênes de la gouvernance et du pouvoir décisionnel. Les écoles enseignent désormais l'histoire, les langues et les traditions autochtones, renforçant ainsi la culture et le lien avec le territoire. Un développement économique a vu le jour malgré des ressources limitées. De puissantes alliances entre groupes autochtones se sont formées, fournissant la masse critique requise pour bâtir des institutions nationales et régionales solides en matière de gouvernance, de finance et de société civile.

Pourtant, ces acquis restent partiels et fragiles. Ils dépendent de la vitalité des communautés autochtones sur leur territoire d'origine, ainsi que d'une concentration suffisante de membres vivant à l'extérieur du territoire pour maintenir une identité commune.

La crise du logement autochtone menace désormais ces fondements, mettant en péril la survie même des communautés, qu'elles soient ancrées sur le territoire ou virtuelles. C'est la survie des peuples autochtones en tant que peuples distincts qui est en jeu. Pourtant, cette crise peut être évitée : les gouvernements autochtones ont accru leurs recettes de source propre et les revenus de leurs membres en partenariat avec des entreprises canadiennes. Les intervenants de la société civile autochtone ont mis au point des modèles de logement et des mécanismes de financement éprouvés. Peu de ceux-ci ont bénéficié d'une attention véritable de la part du gouvernement

qui reste obstinément focalisé sur ses obligations juridiques envers les « titulaires de droits ». Ces obligations ne semblent pas inclure celle de fournir aux groupes autochtones l'accès aux outils que le Canada met à la disposition de ses autres citoyens pour répondre à leurs besoins en matière de logement ou, à tout le moins, un équivalent fonctionnel. Bon nombre des initiatives de la société civile autochtone ont été bâties en partenariat avec des intervenants de la société civile canadienne (par exemple, le mouvement des caisses populaires). Cela suggère que la société civile canadienne pourrait contribuer à la réconciliation par le biais d'une participation plus importante qu'on ne le supposait dans le domaine du logement.

Pour y parvenir, un obstacle majeur doit être levé : la croyance tacite, mais tenace et largement répandue, selon laquelle les peuples autochtones ne peuvent survivre en tant que peuples distincts dans le monde moderne, et qu'il n'existe qu'une seule voie possible, « la nôtre ».

Cette idée a servi de justification au système des pensionnats, et elle demeure aujourd'hui un frein puissant, bien que rarement exprimé, à toute action concrète. Sa version contemporaine soutient que les communautés autochtones rurales et éloignées ne sont pas viables, que leurs coûts d'infrastructure sont trop élevés, que leurs populations sont trop restreintes et fragmentées pour préserver leur culture et leur identité, et que les efforts devraient plutôt porter sur l'intégration économique des individus autochtones au sein de la société dominante, en tant qu'individus dotés de droits et de privilèges particuliers, et non en tant que nations autonomes. Telle était la logique du Livre blanc de 1969 de Jean Chrétien, qui proposait d'abolir la *Loi sur les Indiens* et de prévoir des droits individuels plutôt qu'une reconnaissance collective.

Bien que cette stratégie ait été rejetée, la politique fédérale s'est repliée sur une stratégie apparentée : le transfert de la responsabilité de l'administration des programmes fédéraux aux administrations locales pour gérer la vie dans les réserves de ceux qui choisissent de « rester sur place » — faute de vouloir ou de pouvoir s'intégrer. Cela s'est manifesté par le transfert de budget per capita déclinants d'année en année après inflation, pour combler les écarts socio-économiques, accompagné d'un engagement de façade envers la transformation des territoires autochtones en communautés dynamiques, modernes et culturellement distinctes. Les propositions sérieuses en faveur d'une telle transformation continuent de se heurter à une indifférence polie — même de la part d'observateurs par ailleurs bienveillants qui ne peuvent imaginer de solutions de rechange aux modèles dominants. Ce même manque d'imagination hante également les discussions sur l'avenir des populations non-autochtones rurales, éloignées et nordiques du Canada.¹

Les intervenants non gouvernementaux ont réagi différemment. L'obligation de consulter et d'accommoder les populations autochtones sur les territoires traditionnels a suscité un intérêt croissant pour les partenariats. Les grandes entreprises du secteur des ressources ont compris les avantages que procurent des communautés autochtones fortes, capables de participer au développement minier, halieutique, forestier et énergétique.

Il en a résulté un afflux de recettes de source propre provenant d'entreprises autochtones détenues collectivement dans certaines communautés, ce qui compense la réduction des transferts fédéraux et leur permet de contracter les emprunts nécessaires au maintien d'un certain niveau de logement social. Toutefois, ces retombées n'ont aucun impact sur l'innovation au sein de la société civile et risquent de perpétuer l'ingérence politique locale dans toutes les décisions relatives au logement. De plus, elles accentuent le fossé qui se creuse rapidement entre les communautés favorisées et défavorisées, sapant parfois la formation d'institutions régionales avec l'envergure nécessaire pour résoudre la crise du logement.

¹ Un sentiment clairement exprimé dans le rapport de 2006 de Harry Kitchen pour l'Institut C.D. Howe, intitulé *A State of Disrepair: How to Fix the Financing of Municipal Infrastructure in Canada*, lorsqu'il se demande « si les collectivités qui ne peuvent survivre sans un financement disproportionné de la part des gouvernements supérieurs devraient [...] exister tout court ».

Les intervenants de la société civile canadienne se sont montrés plus réceptifs au défi de la réconciliation, accomplissant un travail remarquable dans le domaine du logement — en particulier au sein des communautés autochtones « virtuelles », tant rurales qu'urbaines. Dans ces milieux, un accès facilité, une plus grande concentration de membres, l'absence d'ingérence politique locale et l'existence d'outils de logement simplifient l'engagement. La tâche urgente consiste désormais à étendre cet engagement aux communautés territoriales et à des solutions qui les relient à leurs diasporas.

Parallèlement, la société civile canadienne recherche des solutions de rechange pour assurer la pérennité du logement abordable, le développement durable et la résilience

climatique. Bon nombre de ces expérimentations (fiducies foncières, écovillages, coopératives d'habitation, zones protégées) présentent des similitudes avec les enjeux auxquels font face les peuples autochtones, notamment la nécessité de soustraire le logement à la financiarisation à des fins spéculatives. Les innovateurs sociaux canadiens auraient sans doute intérêt à reconnaître dans les communautés autochtones des partenaires et des alliés pour repenser les modes de vie durables sur ce territoire, en particulier dans l'arrière-pays, désormais confronté à de nouvelles pressions à mesure que les changements climatiques en transforment l'accessibilité, tout en ouvrant de nouvelles perspectives.

Le soutien aux organismes de la société civile autochtones et au financement du logement sans but lucratif est au cœur de l'engagement envers la réconciliation. Ni les gouvernements ni les marchés ne s'attaquent de front à cette question.

La société civile canadienne et autochtone ne résoudra pas seule la crise mondiale du logement, mais elle doit être entendue si l'on veut que s'enracinent des solutions durables qui favorisent l'épanouissement des communautés plutôt que leur destruction.

Ce que les fondations, les alliés et les investisseurs d'impact peuvent apporter

La crise de l'itinérance et la pénurie de logements qui touchent les communautés autochtones sont considérables, mais la société civile autochtone et canadienne peut contribuer à la solution. Le secteur peut jouer de nombreux rôles.

Contrairement aux gouvernements, qui subissent une pression immense pour parer à l'urgence et sont incapables de s'attaquer aux causes profondes, le secteur a la capacité d'incuber des solutions de changement à long terme. Il peut soutenir des innovations systémiques axées sur les résultats réels à terme plutôt que sur des extrants instantanés.

Il peut collaborer avec les organisations de la société civile autochtone et soutenir les groupes démographiques confrontés à des défis en matière de logement auxquels leurs propres dirigeants ne parviennent pas à répondre.

Les fondations disposent de nombreux outils : défense des droits, recherche, pouvoir de mobilisation, subventions, ententes d'impacts communautaires, investissements à conditions préférentielles et placements à rendement du marché — tels que les investissements liés au programme (ILP) et les investissements liés à la mission (ILM) — ainsi que des mécanismes de garantie. Leur capacité à opérer des changements systémiques à long terme, à mener des collaborations ouvertes et à créer des synergies leur confère une position unique pour avoir, au sein des communautés, un impact que les gouvernements n'ont pas réussi à générer.

L'autorité morale du secteur et son expertise en matière d'innovation sociale et d'investissement à impact lui permettent de jouer un rôle clé pour :

1. activer, mobiliser et faire entendre la voix de la société civile et de l'innovation sociale autochtones, dont les énergies sont actuellement isolées et sous-financées;

2. soutenir l'émergence, la croissance et la reproduction d'innovations catalytiques et d'entreprises sociales capables de transformer les systèmes de logement,— notamment par des partenariats entre innovateurs autochtones et conventionnels sur les questions de financement et de régime foncier;

3. plaider en faveur d'une réforme des politiques liées aux systèmes de logement; les dirigeants de fondations se sont engagés dans le marché canadien de l'investissement à impact, ont soutenu le lancement du Fonds de finance sociale¹ et ont pris des mesures pour faire avancer la réconciliation, et peuvent faire de même pour le logement; et

4. soutenir l'expansion des mécanismes de finance sociale détenus et contrôlés par des Autochtones tels que les fonds de prêts au logement, jusqu'à l'atteinte d'une masse critique garantissant leur viabilité financière.

¹ Cela s'est déjà traduit par un investissement du Fonds de finance sociale de CAP dans la Société d'épargne des Autochtones du Canada (SÉDAC).

Un appel au partenariat

C'est aujourd'hui un moment opportun pour forger de nouvelles alliances entre les fondations, les organismes sans but lucratif, les leaders de la société civile canadienne et leurs homologues autochtones afin de s'attaquer à la crise du logement autochtone.

Un regain de volonté politique, la participation d'un plus grand nombre d'intervenants et l'augmentation des revenus des ménages autochtones créent un contexte idéal pour la mise en œuvre et le succès de solutions durables.

Les gouvernements, le public et les communautés autochtones reconnaissent de plus en plus que l'approche actuelle n'est plus viable. Des solutions de rechange sont nécessaires, non seulement en ce qui concerne le financement, la propriété et la gestion des logements, mais aussi leur mode de construction, à mesure que l'impact des changements climatiques s'accroît.

Grâce à la hausse de l'emploi, des revenus et du niveau d'éducation, davantage de membres autochtones ont désormais la volonté et les moyens de prendre en charge leurs besoins en matière de logement. Le potentiel d'accession à la propriété est bien plus important qu'au moment où les premiers outils de finance sociale autochtones ont été mis au point dans les années 1970. La hausse des coûts du logement en milieu urbain

et la multiplication des emplois au sein des communautés incitent les membres vivant à l'extérieur du territoire, dotés de compétences précieuses, à revenir chez eux.

Les entrepreneurs autochtones, tant privés que communautaires, sont sur place, prêts à répondre à une accélération de la demande. Les coûts du logement pourraient être réduits si les communautés pouvaient financer des projets immobiliers d'envergure plutôt qu'une ou deux habitations à la fois. Les organismes financiers autochtones sans but lucratif ont démontré leur capacité à gérer et à fournir efficacement du financement pour le logement; elles détiennent des solutions susceptibles d'être reproduites dans d'autres communautés et à l'échelle du pays.

Ce moment offre la promesse de transformer la crise du logement en une opportunité générationnelle de revitaliser les communautés autochtones, tant physiques que virtuelles, de manière à préserver les identités autochtones modernes.

Une nouvelle génération de dirigeants autochtones formés et compétents est prête à mettre en place des partenariats, à intégrer les perspectives autochtones et à assumer la responsabilité des résultats.

Pas une conclusion, mais une invitation

Ce rapport avait pour objet de présenter la situation, de susciter la réflexion et d'inviter à la participation.

Pour que la réconciliation soit réelle, les peuples autochtones doivent disposer d'options viables pour assurer leur survie en tant que peuples et en tant que communautés.

Le logement est au cœur de ce défi, et les programmes de logement correctif administrés par l'État, qui constituent actuellement l'axe principal des efforts, ne représentent

qu'une partie de la solution : il est avant tout nécessaire de mettre en place un équivalent fonctionnel aux éco-systèmes de logement conventionnels, qui permette aux particuliers, aux organismes sans but lucratif et au marché d'assumer leur responsabilité en la matière, tout en préservant l'intégrité des territoires autochtones.

Des solutions éprouvées, mises au point par des intervenants émergents de la société civile autochtone, existent déjà, mais elles ont besoin de soutien pour être déployées à grande échelle. Les partenariats avec les intervenants de la société civile canadienne se sont avérés essentiels à leur développement et pourraient jouer un rôle crucial pour accélérer leur croissance.



Bibliographie

1. Assemblée des Premières Nations, Comblant le déficit d'infrastructures d'ici à 2030 : Un rapport de coûts collaboratif et exhaustif identifiant les besoins d'investissement en infrastructure des Premières Nations du Canada (2023), consultation en ligne : <<https://afn.ca/economy-infrastructure/infrastructure/closing-the-infrastructure-gap/>>
2. Assemblée des Premières Nations, National First Nations Housing Strategy (2020), consultation en ligne : <<https://afn.ca/wp-content/uploads/2020/10/National-First-Nations-Housing-Strategy.pdf>>.
3. Gouvernement du Canada, Cabinet du premier ministre et Assemblée des Premières Nations, Assembly of First Nations-Canada Memorandum of Understanding on Joint Priorities (12 juin 2017), consultation en ligne : <https://www.afn.ca/wp-content/uploads/2019/01/MOU_Memorandum.pdf>.
4. Canadian Mortgage and Housing Corporation, Urban, Rural and Northern Indigenous Housing Strategy, Housing Funding [fiche de renseignements] (2023), consultation en ligne : <<https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/indigenous/urban-rural-northern-indigenous-housing-strategy/urn-indigenous-housing-strategy-housing-funding-en.pdf?rev=6dacc8c6-3c0b-4b7f-ac42-11830549dc28>>.
5. Ecotrust Canada, Breaking Down Silos: The need for collaborative action in Indigenous housing (11 septembre 2025), consultation en ligne : <<https://ecotrust.ca/latest/blog/breaking-down-silos-the-need-for-collaborative-action-in-indigenous-housing/>>.
6. Banque des Premières Nations du Canada (BPNC) (2024), consultation en ligne : <<https://www.fnbc.ca/>>.
7. First Nations Housing Professionals Association (FNHPA), consultation en ligne : <<https://fnhpa.ca>>.
8. Association des professionnels de l'habitation des Premières Nations (APHPN), consultation en ligne : <<https://fnhpa.ca/index-fr.html>>.
9. Gouvernement du Canada, Relations Couronne-Autochtones et Affaires du Nord Canada. Gestion financière des Premières Nations, (13 février 2026), consultation en ligne : <<https://www.rcaanc-cirnac.gc.ca/fra/1393512745390/1673637750506#chp1>>.
10. Gouvernement du Canada, Services aux Autochtones Canada, Statistiques et données à Services aux Autochtones Canada (27 octobre 2025), consultation en ligne : <<https://www.sac-isc.gc.ca/fra/1313164698167/1604595012263>>.
11. Gouvernement of Canada, Statistique Canada, La population autochtone du Canada (21 juin 2023), consultation en ligne : <<https://www.statcan.gc.ca/o1/en/plus/3920-canadas-indigenous-population>>.
12. Gouvernement du Canada, Statistique Canada, Les conditions de logement des Premières Nations, des Métis et des Inuit au Canada selon les données du Recensement de 2021 (21 septembre 2022), consultation en ligne : <<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/as-sa/98-200-X/2021007/98-200-x2021007-fra.cfm>>.
13. Gouvernement du Canada, Statistique Canada, Expériences en matière de logement et mesures de la santé et du bien-être chez les membres des Premières Nations vivant hors réserve, les Métis et les Inuit : résultats de l'Enquête canadienne sur le logement de 2018 (4 avril 2023), consultation en ligne : <<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/41-20-0002/412000022023001-fra.htm>>.

14. Gouvernement du Canada, Statistique Canada, Statistiques sur les peuples autochtones (4 février 2026), consultation en ligne : <https://www.statcan.gc.ca/fr/sujets-debut/peuples_autochtones>.
15. Kitchen, Harry, Institut C.D. Howe, A state of disrepair: How to fix the financing of municipal infrastructure in Canada (24 décembre 2024), consultation en ligne : <<https://cdhowe.org/publication/state-disrepair-how-fix-financing-municipal-infrastructure-canada/>>.
16. Marie-Claude D'Amours, SEDAC Final H264 anglais (2018), consultation en ligne : <<https://youtu.be/bsrcocyNPLE>>.
17. Coopérative de crédit Me-Dian (2025), consultation en ligne : <<https://www.mediancu.mb.ca/about-us>>.
18. Metatawabin, Edmund & Alexandra Shimo. Up ghost river: A chief's journey through the turbulent waters of Native history (Toronto : Vintage Canada, 2014).
19. The National Aboriginal Capital Corporations Association (NACCA) (2023), consultation en ligne : <<https://nacca.ca/>>.
20. Namgis First Nation, First Nation Housing Loan Fund Best Practices Guide, (février 2017).
21. Logement Coopératif National Autochtone Inc. (NICH) (10 avril 2025), consultation en ligne : <<https://nichi.ca/fr/>>.
22. Nouvelles, Ghislain Morissette | Les autochtones de Wemotaci pourront devenir propriétaires, TVA Nouvelles (3 octobre 2018), consultation en ligne : <<https://www.tvanouvelles.ca/2018/10/03/les-autochtones-de-wemotaci-pourront-devenir-proprietaires>>.
23. Bureau de la vérificatrice générale du Canada, Rapport 2-4— Le logement dans les collectivités des Premières Nations (Ottawa : BVG, 2024), consultation en ligne : <<https://ouvert.canada.ca/data/fr/info/5b07b731-f0d8-4a35-a4c6-e0b1e46e023d>>.
24. Olsen, Sylvia, Making Poverty: A History of On-reserve Housing Programs, 1930-1996 (thèse de doctorat, Université de Victoria, 2016), consultation en ligne : <<https://dspace.library.uvic.ca/server/api/core/bitstreams/ceb21236-2265-45f5-a3c2-563e9f561ebf/content>>.
25. Peace Hills Trust (2026), consultation en ligne : <<https://www.peacehills.com/>>.
26. Radio-Canada, Crise du logement dans les communautés autochtones (2021), consultation en ligne: <<https://ici.radio-canada.ca/info/videos/1-8450016/crise-logement-dans-communautes-autochtones>>.
27. RBA Groupe financier, Mission (15 octobre 2025), consultation en ligne : <<https://rbagroupefinancier.com/mission/>>.
28. Truth and Reconciliation: How Credit Unions are Supporting Indigenous Reconciliation - Canadian Credit Union Association" (9 janvier 2025), consultation en ligne : <<https://ccua.com/blog/truth-and-reconciliation-how-credit-unions-are-supporting-indigenous-reconciliation/>>.

