

## Valse logement du couple Québec-Ottawa

Chronique du 17 avril 2024

Rappelez-vous ma chronique du 18 mars dernier, faisant suite à la présentation du **Budget 2024-2025** du Québec. Questionné sur l'absence totale de mesures spécifiques au logement, le ministre des Finances **Éric Girard** aurait répondu :

- Que la baisse attendue des taux d'intérêt devrait entraîner la relance (des mises en chantier) du côté du logement de marché;
- Que concernant le logement social et communautaire, 1,8 milliards de dollars (GS) auraient été investis l'an dernier pour construire 8 000 logements;
- Parallèlement, le budget prévoyait la poursuite de la stagnation des mises en chantier, autour de 40 000 unités par année, au moins jusqu'en 2028.

J'en conclusais que contrairement à ce qui est l'évidence pour tous les analystes, l'actuel gouvernement Legault ne croit simplement pas que le logement soit présentement en crise au Québec.

Hier, ce fut autour d'Ottawa de présenter son Budget 2024-2025. Les deux semaines d'effeuillage qui ont précédé ce budget ont démontré que le logement est **LA priorité sociétale de l'heure** aux yeux du gouvernement **Trudeau**.

Québec ne croit pas à la crise du logement, quand Ottawa ne voit plus qu'elle. Le premier a une juridiction exclusive sur le logement, le second les poches profondes. Ce qui met la table pour que nous assistions au cours de la prochaine année à une bien triste valse.

### Négociier, toujours négociier

Le gouvernement Trudeau a lancé en 2017 la **Stratégie nationale sur le logement**, dotée d'un budget de 82 G\$. Comme chacun le sait, le logement est de juridiction provinciale. Il n'empêche qu'Ottawa entendait fixer les conditions d'utilisation des sommes octroyées aux provinces. Mieux, il souhaitait négocier directement avec les villes. Ce qui fut accepté partout au Canada... sauf au Québec, soucieux de défendre ses juridictions.

S'ensuivirent des années de négociations entre Québec et Ottawa concernant une première tranche fédérale de 1,7 G\$. L'entente relative à ce premier versement ne fut signée qu'en septembre 2020. Comprenons bien ce que ce délai de trois ans signifie :

- Au moment où le Québec s'entendait avec Ottawa, les autres provinces, sans oublier nombre de villes canadiennes, avaient vraisemblablement fini de dépenser leur première tranche d'argent fédéral.

Chaque fois que le fédéral empiète sur les juridictions des provinces, Québec réagit de la même façon : par principe, il exige que l'argent dû lui soit versé sans l'ombre d'une condition d'utilisation; puis Québec négocie... le temps qu'il faut.

C'est ce qui s'est à nouveau passé avec une contribution de 900 M\$ annoncée par Ottawa en mars 2023, dans le cadre cette fois du **Fonds pour accélérer la construction de logements** (FCAL). Le Québec s'est tout de suite engagé à égaler ce montant, portant donc l'investissement annoncé à 1,8 G\$ :

- Mais encore, fallait-il d'abord que Québec négocie avec Ottawa;
- Le 13 octobre dernier (2023), les deux ont conclu une entente permettant de débloquer les 900 M\$ de contribution fédérale;
- À nouveau, vraisemblablement qu'ailleurs au Canada, l'argent fédéral avait déjà stimulé la mise en chantier de milliers de logement en 2023, quand Québec attendit la fin de cette catastrophique année pour consentir à toucher sa part.

## Retour sur les 1,8 G\$

Le ministre **Éric Girard** aurait affirmé que ces 1,8 G\$ auraient déjà permis la construction 8 000 logements sociaux et abordables :

- Les mises en chantier se sont faites rares entre la mi-octobre 2023 et aujourd'hui. S'il y en eut ne serait-ce que quelques dizaines, ce serait déjà extraordinaire;
- De toute façon, un communiqué de presse de la **Société d'habitation du Québec** (SHQ) daté du 12 avril 2024, il y a 5 jours à peine, annonce que le versement récent de la contribution fédérale de 900 M\$ permettra de lancer 12 projets, totalisant 763 nouveaux logements sociaux et abordables;
- Le communiqué précise qu'au total, ce sont 2 574 logements qui seront construits. Les projets en cause, ce sont essentiellement ceux qui ont été sélectionnés lors des deux premiers appels de projets lancés dans le cadre du **Programme d'habitation abordable Québec** (PHAQ) :
  - Projets sélectionnés 2022 : 41 projets, totalisant 1 723 logements
  - Projets sélectionnés 2023 : 14 projets, totalisant 999 logements;
  - Total des projets sélectionnés : 55 projets, totalisant 2 722 logements.

Si tout va bien, les 1,8 G\$ permettront donc de construire jusqu'à 3 000 logements sociaux et abordables **au cours des 3 prochaines années**. C.Q.F.D.

## Ottawa relance de plus belle

Plusieurs commentateurs ont parlé de la longue séance d'effeuillage pré-budgétaire du premier ministre Trudeau concernant la question du logement. Tentons de faire la liste des annonces faites :

- Création d'un **Fonds canadien de protection des loyers**, doté à hauteur de 1 G\$ sous forme de prêts et de 470 M\$ sous forme de contributions à des organismes partenaires, des OBNL par exemple :
  - Notamment, une enveloppe de 15 M\$ financera l'aide juridique aux locataires.
- Création d'une **Charte canadienne des droits des locataires**, qui forcerait les propriétaires à dévoiler l'historique des loyers... alors que Québec vient tout juste de refuser de créer un registre des loyers;
- Création également d'une **Charte canadienne des acheteurs résidentiels**;
- Création d'un **Programme d'investissement en infrastructures pour le logement**, doté d'une enveloppe financière de 6 G\$, dont les déboursés seront multi conditionnels :
  - À condition d'accepter les deux **Chartes** de ci-haut;
  - À condition que les provinces prennent les mesures jugées essentielles, par Ottawa bien sûr, pour accélérer la construction de logements;
  - À condition que les municipalités soient forcées d'accepter un développement plus dense, sous forme de maisons en rangée, duplex, triplex, et autres immeubles d'habitation;
- Modification de la **Charte hypothécaire canadienne** visant à améliorer le dossier de crédit d'un locataire qui paie son loyer à temps;
- Enfin, création d'un **Fonds pour l'innovation et la technologie en construction résidentielle**, doté d'une enveloppe de 600 M\$.

Comment Justin Trudeau justifie-t-il ces nouvelles intrusions dans un champ de compétence exclusif aux provinces ? Passons-lui la parole :

*« Les citoyens s'en foutent de quel ordre de gouvernement est responsable de quoi. Ils veulent juste que leur loyer soit abordable ».*

Comme à son habitude, Québec répond à ces « provocations » d'Ottawa en exigeant un droit de retrait avec pleine compensation :

- Les négociations peuvent dès lors commencer....

## Conclusion

Pour le chroniqueur urbain que je suis, les prochains mois, qui verront Québec et Ottawa s'affronter sur la question du logement, vont être intéressants à suivre. *A priori*, ma sympathie va à Québec. Encore qu'à mon sens, Québec s'aiderait à :

- 1) Au moins faire semblant de croire à l'existence de l'actuelle crise du logement;
- 2) Cesser de se gorger de mots pour en fait refiler aux municipalités la patate chaude de la densification des territoires urbanisés.