

Habitation : la clé de l'accélération des projets est locale!

2023-12-19

Crise du logement, taux d'inoccupation historique, hausse des coûts de loyers et de construction sans précédent, hausse des taux d'intérêt, la table est mise pour que cette crise s'étire. Contexte largement documenté, les déboires en habitation font continuellement les manchettes, mais les histoires à succès, elles, demeurent sous silence. Et pourtant, il y en a et plus d'une! Les solutions à cette crise sont connues.

La demande pour des logements, qu'ils soient sociaux, abordables ou réguliers, est partout, alors pourquoi les projets de construction ne lèvent-ils pas? Cela fait des mois que nous discutons de la question au sein de la Fédération, que nous ciblons les freins à la levée des projets d'habitation et documentons les pistes de solutions. Et oui, elles existent!

C'est inspiré des initiatives recensées aux quatre coins du Québec que nous avons pu identifier les actions porteuses.

L'exemple de Coaticook est éloquent. Grâce à la volonté des élus, la municipalité a agi en facilitatrice pour faire lever les projets qui répondront aux besoins identifiés à la suite d'une étude réalisée en 2021 sur le logement, suivie d'une démarche de consultation et de mobilisation structurée. « On n'a pas le choix, il faut agir, il faut densifier, il faut être imaginatif », comme le mentionnait le maire Simon Madore. Ainsi, selon lui, ce sont 275 unités qui se seront ajoutées d'ici 2025 dans cette communauté de 9 100 habitants. Déjà 180 permis ont été délivrés, les mises en chantier sont en cours et les logements réservés. Même dynamisme du côté de la MRC : les maires ont fait le choix d'embaucher une ressource qui est totalement dédiée à l'habitation; elle identifie les terrains et immeubles avec du potentiel, accompagne les promoteurs dans les dédales administratifs, sensibilise la population, etc. Les résultats se font sentir partout sur le territoire.

On accuse régulièrement les municipalités pour des délais indus quant à la délivrance de permis de construction, mais, est-ce vraiment le cas? Dans la très grande majorité des municipalités du Québec, si le projet déposé respecte la réglementation municipale, les délais sont plutôt de l'ordre de semaines, voire de jours dans plusieurs cas.

Il y a urgence de faire lever les projets d'habitation, car les conséquences sur l'économie et le dynamisme de nos régions sont majeures. Pour ce faire, il faut sortir des sentiers battus, les programmes gouvernementaux et leur lourdeur administrative retardant le développement de ces projets.

Pour nos membres, il est indéniable que les clés de succès sont locales, mais il nous faut davantage de latitude et d'accès aux ressources. Les deux paliers de gouvernement se sont entendus pour que 1,8 G\$ soient investis pour la création de 8000 logements sociaux et abordables. La Fédération demande un accès et une répartition équitable de cette imposante enveloppe.

Les municipalités et les MRC peuvent agir comme facilitatrices pour faire émerger les bons projets par de l'accompagnement spécialisé, par des incitatifs financiers adaptés aux contextes

et selon les réalités des régions comme l'ont fait plusieurs MRC au Québec, notamment par la mise sur pied de fonds d'aide au démarrage qui ont eu des résultats.

Mon message au gouvernement est qu'il est temps d'accorder de l'agilité aux régions et de bâtir une relation de confiance en concordance avec la nouvelle entente de partenariat entre le gouvernement et les municipalités que nous venons tout juste de signer le 13 décembre 2023. Je rappelle que dans cette entente, nous nous sommes mutuellement engagés à « encourager et soutenir le développement d'une offre suffisante de logements de qualité ». Nous sommes prêts à relever ce défi collectif, parce qu'un territoire, c'est localement qu'il se vit.

En conclusion, je reprendrai les mots prononcés par le premier ministre, M. François Legault, lors de la signature de la Déclaration de réciprocité, qui est ce que nous souhaitons aussi : « travailler mieux ensembl»!

Jacques Demers

Président de la Fédération québécoise des municipalités, maire de Sainte-Catherinede- Hatley et préfet de la MRC Memphrémagog

