

Chronique juridique

M^e Simon Letendre
Avocat, associé



Les programmes municipaux complémentaires en matière d'habitation

La crise du logement est devenue un enjeu majeur qui n'affecte pas seulement les plus grandes villes du Québec. Le taux d'inoccupation des logements est à son niveau le plus bas depuis au moins les deux dernières décennies un peu partout dans la province¹. À une certaine époque, l'enjeu touchait majoritairement les grandes villes, mais aujourd'hui, les municipalités ayant une population plus modeste font aussi face à ce défi de taille.

La crise du logement se définit principalement comme une situation où une partie significative de la population éprouve des difficultés à se loger dans des conditions satisfaisantes. Certains facteurs y contribuent, dont une offre de logements insuffisante et l'augmentation des loyers.

Le gouvernement du Québec a récemment publié la *Stratégie québécoise en habitation* pour répondre aux défis en la matière². Celle-ci s'articule autour de deux axes principaux: créer un environnement propice à la croissance de l'offre de logements et soutenir les ménages selon leurs besoins.

Le gouvernement y reconnaît que les intervenants de première ligne sont les partenaires municipaux. Comme outil, il propose de renforcer les pouvoirs municipaux pour favoriser et accélérer le développement résidentiel. Les mesures avancées comprennent des pouvoirs fiscaux, des dérogations à la réglementation d'urbanisme, des exemptions référendaires et de nouveaux pouvoirs d'aide.

Avant même de publier ce nouveau cadre stratégique, l'Assemblée nationale avait amorcé le travail, notamment avec l'adoption des projets de loi 16 et 39 en 2023, puis du projet de loi 31 en 2024. Mentionnons notamment l'ajout de l'habitation comme compétence expressément nommée à l'article 4 de la *Loi sur les compétences municipales* (LCM) ainsi que les articles 84.1 à 84.6 concernant différents pouvoirs et aides.

Avant ces modifications législatives, les municipalités avaient déjà la possibilité d'adopter, par règlement, un programme d'aide complémentaire à un programme de la Société d'habitation du Québec³ (SHQ). Pensons notamment au Programme AccèsLogis Québec, au Programme d'habitation abordable Québec et au Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation.

Ce dernier programme vise directement les projets d'habitation réalisés dans le cadre d'une entente entre un ministère et un tiers, en particulier les ententes de contribution financière conclues avec la Fédération des caisses Desjardins du Québec, le Fonds de développement de la CSN pour la coopération et l'emploi ainsi que le Fonds de solidarité FTQ.

En vertu du nouvel article 84.2 de la LCM, la *Loi sur l'interdiction des subventions municipales* ne s'applique pas à une aide accordée qui a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet d'habitation visé par l'une de ces ententes. La contribution de la municipalité peut prendre différentes formes, comme un don (cession d'un terrain, par exemple), une contribution monétaire, des travaux d'infrastructures ou un crédit de taxes.

Le programme municipal complémentaire doit, pour avoir effet, être approuvé par la SHQ.

Puisque des fonds importants sont disponibles dans le cadre des ententes conclues, plusieurs initiatives de construction de logements passeront sans aucun doute par ce programme de la SHQ. Il est donc plus que pertinent que les municipalités adoptent, par règlement, un programme complémentaire afin de ne pas manquer des projets intéressants.

Malgré l'adoption d'un programme complémentaire, l'aide municipale n'est pas assurée puisque le conseil conserve toute sa discrétion pour accepter ou non un projet et fixer sa contribution.

Ainsi, la tendance est bien amorcée; pour favoriser la construction de logements sur le territoire des municipalités, il faut garnir leur coffre à outils. Parmi eux, les programmes complémentaires à ceux de la Société d'habitation du Québec sont incontournables.

¹ SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, janvier 2024. Disponible à l'adresse suivante: [Rapport sur le marché locatif — Janvier 2024](#).

² Pour consulter le document: [Stratégie québécoise en habitation – Version complète](#).

³ Article 31.1.1 de la *Loi sur la société d'habitation du Québec*.