

UNE CORVÉE HABITATION 2.0

UNE SOLUTION À LA CRISE DU LOGEMENT ?

Par Pierre Godin,
chercheur à l'IREC

IRÉC

INSTITUT DE RECHERCHE EN
ÉCONOMIE CONTEMPORAINE

Septembre 2023

UNE CORVÉE HABITATION 2.0

UNE SOLUTION À LA CRISE DU LOGEMENT ?

Nous sommes en mai 1982. La plus importante récession nord-américaine depuis la Grande Dépression des années 1930 frappe brutalement le Québec, taillant en pièces plusieurs de ses secteurs économiques hérités des premières vagues d'industrialisation et condamnant au chômage des centaines de milliers de travailleurs.

La Banque du Canada, de son côté, à toutes fins utiles contrainte à suivre les décisions de la *Federal Reserve* américaine pour contrer les pressions inflationnistes, poursuit une politique monétaire très agressive. Des mesures aussi énergiques, jugées nécessaires pour contrer une inflation encore hors de contrôle (la croissance de l'IPC au Québec entre janvier et décembre 1982 sera de 8,6 %, et de 11,7 % pour la composante « logement » de l'indice), vont frapper de plein fouet l'économie québécoise, tout particulièrement dans le domaine de l'habitation, beaucoup plus sensible que la plupart des autres secteurs aux hausses des taux d'intérêt. En effet, les taux hypothécaires canadiens grimpent à des sommets inégalés de presque 20 % à la mi-1982. Il en résulte, tout au long de cette année terrible, un ralentissement économique qui va faire croître très rapidement le nombre de chômeurs jusqu'à le propulser à un sommet de 490 000 en octobre, ce qui portait le taux de chômage à 15,8 %.

Dans ce contexte le gouvernement du Québec convoque en avril 1982 les grands partenaires socioéconomiques à un « Sommet de l'urgence », à la fois pour discuter de ses propres enjeux budgétaires et pour convenir de stratégies concertées pour relancer une économie à la dérive. Ce sommet ne sera pas dénué de controverses et de désaccords entre le mouvement

syndical et le patronat, mais il va jeter les bases de la création, dès la fin du mois de mai suivant, d'un nouveau programme : *Corvée Habitation*. Dirigé par un organisme indépendant et administré par la SHQ, ce programme va constituer un fonds alimenté par des contributions provenant des travailleurs et des entreprises de la construction et va proposer plusieurs mesures pour stimuler l'investissement dans l'habitation, dont notamment :

- des prêts hypothécaires à des taux qui vont évoluer au fur et à mesure des trois phases du programme, mais qui vont se situer nettement sous ceux offerts sur le marché (ces taux vont passer de 13,5 % au début à 9,5 % en 1984, la dernière année de *Corvée Habitation*) ;
- des subventions pouvant aller jusqu'à 2 000 \$ par logement, en plus d'une tranche complémentaire de 1 000 \$ si la municipalité contribue à un montant au moins équivalent ;
- des modifications au *Programme enregistré d'épargne logement alors en vigueur*.

Corvée Habitation visait d'abord et avant tout le marché des maisons unifamiliales, mais avait également des mesures visant les habitations multifamiliales (jusqu'à cinq logements), ainsi que les coopératives et les OSBL en habitation.

Le programme va connaître un succès incontestable. Les mises en chantier vont dépasser les attentes initiales et s'accroître de 72 % au Québec dès la première année d'opération, alors que le reste du Canada se contentera d'un modeste 11 %. En outre, dès l'année suivante, en juin 1983, une loi adoptée par l'Assemblée nationale du Québec crée le *Fonds de solidarité FTQ*, dans la foulée des propositions mises de l'avant par la FTQ et Louis Laberge, son président, en marge du sommet de 1982.

Ne pourrait-on donc pas, dans l'actuelle crise du logement, transposer les solutions efficacement mises en place en 1982 ? Indéniablement, *Corvée Habitation* a constitué un temps fort de la concertation socioéconomique au Québec et a démontré que l'ensemble des acteurs

concernés, mobilisés par l'urgence et soudés par la volonté de sortir du marasme, pouvaient produire des résultats remarquables pour améliorer la situation du logement au Québec. Cette culture de la concertation en temps de crise (crise économique en 1982, crise du logement aujourd'hui) est certainement le principal héritage de ce programme unique, tant dans l'histoire du Québec que dans la mobilisation économique des acteurs dans l'ensemble du Canada.

Toutefois, la situation actuelle se démarque nettement de celle qui prévalait il y a une quarantaine d'années :

- Si les taux d'intérêt actuels demeurent élevés par rapport à la moyenne des deux dernières décennies, ils sont loin d'être comparables à ceux qui prévalaient lors de la récession de 1982 à 1984.
- En 1982, le Québec vivait une **pénurie conjoncturelle d'emplois**. Aujourd'hui, il est confronté à une **pénurie structurelle de main-d'œuvre**. Ainsi, alors que le nombre de chômeurs au Québec s'élevait à environ 185 000 en janvier 2023 (pour rappel, ce nombre de chômeurs était de 490 000 en mai 1982), et que le taux de chômage se maintenait autour de 4 % – un niveau à toutes fins utiles près de celui du plein emploi –, le nombre de postes vacants atteignait quant à lui plus de 215 000.
- Répétons-le : il y a actuellement au Québec davantage de postes vacants que de personnes en chômage.
- Autrement dit, Corvée Habitation poursuivait des objectifs explicites de création d'emplois et de relance économique. Dans le marché actuel de la main-d'œuvre au Québec, un simple « copier-coller » du programme de 1982 aurait d'abord et avant tout un impact inflationniste sur les coûts de construction, plutôt que de contribuer à accroître l'offre de nouveaux logements.
- Or, il faut absolument éviter, dans un contexte de crise du logement, d'accentuer les pressions inflationnistes dans un domaine où, avec l'alimentation, ces dépenses consacrées au logement sont en grande partie incompressibles. En particulier pour les ménages disposant de

faibles ou de moyens revenus, et pour lesquels la demande est très inélastique, cela aurait un double effet négatif. Le fait de conjuguer des politiques monétaires qui ont un effet disproportionné sur le secteur de l'habitation, d'une part, avec des politiques publiques dont l'effet inflationniste sur les coûts du logement l'emporte sur les effets sur l'accroissement de l'offre, d'autre part, risquerait d'aggraver la crise du logement, plutôt que de la résorber. Et cela, sur le dos des plus démunis et, de plus en plus, sur celui des ménages qui avaient l'habitude de se considérer comme faisant partie des classes moyennes à l'abri de tels déboires.

Bref, si la démarche qui a mené à la mise sur pied de *Corvée Habitation* il y a maintenant une quarantaine d'années demeure exemplaire, il ne suffit pas d'appeler de nos meilleurs vœux une quelconque « Corvée Habitation 2.0 ». La culture de concertation au Québec doit maintenant viser d'autres objectifs, avec d'autres stratégies et d'autres moyens. Elle ne doit pas tenter de répéter les réussites du passé. Elle doit en redéfinir les termes, pas simplement les actualiser. C'est ce que cherchera à explorer la prochaine note.

MISSION ET MANDAT DE L'IRÉC

L'Institut de recherche en économie contemporaine (IRÉC) est un organisme à caractère scientifique. Son objectif est d'appuyer et d'encourager la recherche en économie tant générale que politique ou sociale afin de chercher, avec d'autres, les meilleures voies de réalisation du bien commun et une meilleure définition du rôle que doivent jouer les différents acteurs sur les scènes économiques locales et mondiales. L'IRÉC souhaite d'abord et avant tout promouvoir une réflexion sur les grands enjeux économiques de notre époque et élargir l'espace de délibération entre les divers acteurs socio-économiques et politiques. L'IREC est un organisme indépendant, sans but lucratif.

INSTITUT DE RECHERCHE EN ÉCONOMIE CONTEMPORAINE

10 555, avenue de Bois-de-Boulogne
Montréal (Québec), H4N 1L4

Tel : 514 -380-8916 | www.irec.quebec | info@irec.quebec