



Membres de la Commission de l'aménagement du territoire,

Professionnels hypothécaires du Canada (PHC) est fière de soumettre ce mémoire dans le cadre de vos consultations sur le projet de loi 79, une initiative législative qui, selon nous, représente une occasion déterminante pour répondre aux défis criants liés à la crise du logement au Québec.

PHC est la principale association nationale représentant les courtiers hypothécaires, les firmes de courtage, les assureurs et les prêteurs hypothécaires. Cette position unique nous permet d'agir comme une voix experte pour le secteur et de promouvoir des solutions concrètes en faveur de l'accès à la propriété et d'un marché immobilier sain.

Le projet de loi 79, en cherchant à alléger les contraintes administratives des municipalités et à accélérer le développement résidentiel, s'inscrit directement dans la mission de PHC. Ce mémoire met en lumière des recommandations stratégiques pour renforcer ces dispositions, notamment par des mesures ciblées pour stimuler la construction résidentielle et améliorer l'accessibilité au logement pour tous les Québécois.

Nous croyons fermement que la collaboration entre les divers acteurs, incluant les municipalités, les développeurs et le gouvernement provincial, est essentielle pour relever ce défi sociétal. PHC demeure engagée à soutenir ces efforts par son expertise, son réseau et son analyse rigoureuse des enjeux hypothécaires et immobiliers.

Nous remercions la Commission de l'aménagement du territoire pour son attention à nos propositions. Nous sommes disponibles pour toute collaboration future afin d'assurer que les objectifs du projet de loi 79 soient atteints avec succès.

Lauren van den Berg
Présidente et directrice générale
Professionnels hypothécaires du Canada

Introduction

Professionnels hypothécaires du Canada (PHC) est la principale association nationale représentant l'ensemble des parties prenantes du secteur hypothécaire, incluant les courtiers, les firmes de courtage, les assureurs et les prêteurs hypothécaires. PHC joue un rôle clé dans l'écosystème immobilier en rassemblant des professionnels engagés à offrir des solutions de financement adaptées aux Canadiens et aux Québécois, à renforcer l'accès à la propriété et à soutenir la santé du marché hypothécaire national.

Gérée par une direction élue, PHC met à profit l'expertise collective de ses membres pour défendre les intérêts de l'industrie tout en promouvant des politiques publiques qui bénéficient autant aux professionnels qu'aux consommateurs. PHC est également une source reconnue d'information et d'analyse pour les décideurs publics, les médias et les parties prenantes du secteur.

Au Québec, notre association est la seule dont les membres représentent 1 500 courtiers ayant un permis de pratique au Québec et dont toutes les bannières de cabinets de courtage hypothécaire sont représentées. Nous sommes aussi la seule association dont les membres de la direction sont élus par leurs pairs.

Projet de loi 79

Le projet de loi 79, Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux et modifiant diverses dispositions principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif des organismes municipaux, introduit des mesures qui touchent directement l'aménagement résidentiel, la planification urbaine et la gestion municipale. Ces thématiques sont intrinsèquement liées à la mission de PHC, qui consiste à promouvoir un environnement où le marché du logement est accessible, équitable et en croissance.

Les mesures législatives qui affectent la disponibilité et l'abordabilité des logements ont des répercussions immédiates sur les Québécois cherchant à accéder à la propriété, ainsi que sur les professionnels hypothécaires qui soutiennent ces démarches. PHC croit fermement que le projet de loi 79 représente une occasion unique d'accélérer la construction résidentielle tout en répondant aux besoins des consommateurs et des municipalités.

Par ce mémoire, PHC vise à :

- analyser les dispositions spécifiques du projet de loi 79 pour évaluer leur impact potentiel sur le secteur hypothécaire et l'accès à la propriété.
- proposer des solutions concrètes et équilibrées qui prennent en compte les perspectives des professionnels, des consommateurs et des décideurs publics.
- assurer que le cadre législatif mis en place favorise un développement résidentiel responsable et durable pour répondre à la demande croissante de logements au Québec.

La crise du logement et l'importance de favoriser la construction résidentielle

La crise du logement au Québec atteint des proportions critiques, affectant un large éventail de citoyens, des familles aux jeunes travailleurs, en passant par les aînés. Les besoins en logements abordables et accessibles dépassent largement l'offre actuelle, ce qui accentue la pression sur les ménages et exacerbe les inégalités sociales. Face à cette réalité, il est primordial que les gouvernements mettent en place des mesures efficaces pour stimuler la construction résidentielle et accélérer le développement de projets d'habitation.

Les municipalités, en tant qu'acteurs clés du développement local, doivent pouvoir jouer un rôle de premier plan pour répondre rapidement aux besoins croissants en logements. Toutefois, elles se heurtent souvent à des obstacles administratifs et réglementaires qui ralentissent considérablement leurs efforts. Il devient donc urgent de lever ces freins et d'offrir aux municipalités les outils nécessaires pour agir avec plus d'agilité et de proactivité. Simplifier les processus d'approbation, réduire les délais liés aux permis, et offrir un soutien technique et financier aux administrations locales sont autant de mesures qui contribueraient à accélérer la réponse collective à cette crise.

Favoriser une collaboration entre les différents paliers de gouvernement et alléger les contraintes qui pèsent sur les municipalités permettront non seulement d'accroître rapidement l'offre de logements, mais également de mieux gérer la crise actuelle. Cela constitue une priorité pour assurer la vitalité des communautés et répondre aux aspirations légitimes des citoyens à disposer d'un logement décent et abordable.

Appui de PHC pour accélérer les changements de zonage résidentiel

PHC appuie les dispositions du projet de loi visant à permettre aux municipalités d'accélérer l'approbation des changements de zonage nécessaires à la construction résidentielle. Cette initiative est une réponse concrète aux défis posés par la crise du logement, qui exige des mesures rapides et efficaces pour augmenter l'offre de logements sur le territoire québécois. En donnant aux municipalités les moyens d'agir plus rapidement, ce projet de loi contribuera directement à réduire les délais et à favoriser la réalisation de nouveaux projets résidentiels.

Ces mesures s'inscrivent dans la continuité des efforts précédents du gouvernement du Québec pour répondre à la pénurie de logements et faciliter le développement résidentiel. Des initiatives telles que la mise en œuvre de programmes de soutien financier pour la construction de logements abordables et les réformes en matière d'urbanisme montrent l'engagement constant du gouvernement à relever ce défi. Ce projet de loi renforce cette trajectoire en enlevant des obstacles administratifs qui freinent inutilement le progrès.

PHC considère que cette approche est importante pour appuyer les municipalités dans leur rôle de catalyseurs du développement local. En permettant une plus grande flexibilité et une prise de décision accélérée, le projet de loi ouvre la voie à une collaboration renforcée entre les

acteurs locaux et provinciaux, tout en répondant directement aux besoins pressants des citoyens pour un logement abordable et accessible.

Bien que le projet de loi proposé ne réglera pas tous les problèmes, il représente un pas dans la bonne direction.

Élargir les possibilités de construction résidentielle

L'élargissement des possibilités de construction résidentielle a des retombées positives directes sur le milieu de l'habitation et sur l'accès au logement pour tous. En augmentant l'offre de logements, cette mesure contribue à stabiliser les coûts, à réduire la pression sur le marché immobilier et à favoriser l'accessibilité pour les jeunes familles et les premiers acheteurs. Ces derniers, particulièrement touchés par les hausses de prix et la rareté des propriétés, auront ainsi davantage d'opportunités pour réaliser leur rêve d'accéder à la propriété, un pilier essentiel de leur sécurité financière et de leur épanouissement.

PHC croit fermement que de telles mesures peuvent transformer positivement le marché de l'habitation tout en répondant aux besoins des citoyens. En favorisant la construction résidentielle, le projet de loi ouvre la voie à des solutions durables qui profiteront à l'ensemble de la population, tout en offrant un soutien précieux à ceux qui en ont le plus besoin, comme les jeunes familles et les premiers acheteurs.

Recommandations

PHC soutient les dispositions du projet de loi qui visent à accélérer les changements de zonage résidentiel pour permettre aux municipalités d'agir plus rapidement dans la lutte contre la crise du logement. En donnant aux municipalités les moyens d'approuver des projets de construction résidentielle avec plus d'agilité, ce projet de loi s'inscrit dans la continuité des efforts précédents du gouvernement du Québec pour répondre aux besoins croissants en logements abordables et accessibles.

Cependant, PHC estime que des mesures supplémentaires pourraient être mises en place pour aller encore plus loin dans la réponse à cette crise. La réduction des taxes sur les constructions neuves représente un levier essentiel pour encourager les promoteurs immobiliers à lancer davantage de projets résidentiels. Cette mesure revêt une importance particulière dans les segments de marché les plus touchés par la pénurie de logements, comme les logements abordables. En abaissant les coûts liés à la construction, elle offrirait un incitatif concret pour accélérer la mise en chantier de nouveaux projets.

Ce type d'initiative permettrait non seulement de stimuler le développement résidentiel, mais également de favoriser une plus grande accessibilité au logement pour les ménages les plus vulnérables. En augmentant l'offre de logements dans des secteurs critiques, il devient possible de répondre plus efficacement aux besoins pressants des citoyens tout en soutenant les efforts pour résoudre la crise du logement.

Recommandation 1

Diminuer significativement les taxes imposées sur les constructions neuves afin d'encourager les promoteurs immobiliers à lancer davantage de projets résidentiels.

De plus, améliorer l'accès aux aides et subventions pour l'achat d'une première propriété constitue une mesure clé pour soutenir directement les familles et les individus souhaitant accéder à la propriété, tout en stimulant l'activité sur le marché immobilier. En facilitant cet accès, le gouvernement contribuerait à réduire les obstacles financiers auxquels font face les jeunes familles et les premiers acheteurs, leur permettant ainsi de réaliser leur projet d'acquisition immobilière.

Ces initiatives complémentaires, lorsqu'elles sont combinées aux dispositions du projet de loi, offriraient une réponse plus complète et ambitieuse aux défis actuels du marché de l'habitation. PHC encourage le gouvernement à poursuivre sur cette lancée en collaborant étroitement avec les acteurs du secteur pour développer des solutions innovantes et durables à la crise du logement. Cette approche aurait un double effet : elle renforcerait directement l'accès à la propriété pour les ménages les plus vulnérables et dynamiserait le marché immobilier, créant ainsi des retombées positives pour l'ensemble de la société québécoise.

Recommandation 2

Élargir et simplifier l'accès aux programmes d'aides et de subventions pour l'achat d'une première propriété.

Conclusion

PHC salue les efforts du gouvernement pour moderniser le cadre législatif en matière d'aménagement résidentiel. Le projet de loi 79 constitue une étape importante pour répondre aux défis du logement au Québec. Toutefois, pour en maximiser l'impact, il est crucial d'adopter une approche globale qui intègre les besoins des municipalités, des développeurs, des professionnels hypothécaires et des consommateurs.

En s'appuyant sur les recommandations formulées dans ce mémoire, le gouvernement pourra non seulement accélérer le développement résidentiel, mais aussi garantir que ces efforts profitent à l'ensemble des Québécois.

PHC demeure disponible pour collaborer activement avec le gouvernement, les municipalités et les parties prenantes afin d'assurer que les dispositions du projet de loi 79 atteignent pleinement leurs objectifs. Nous réitérons notre engagement à travailler ensemble pour améliorer l'accès au logement et renforcer la résilience économique des communautés québécoises.

2005 avenue Sheppard Est, Bureau 401, Toronto, ON M2J 5B4 info@mortgageproscan.ca

MortgageProsCan.ca