



PROFESSIONNELS
HYPOTHÉCAIRES
DU CANADA

Monsieur le ministre des Finances,

Professionnels hypothécaires du Canada (PHC) est le chef de file reconnu à l'échelle nationale dans la défense des intérêts de la filière du courtage hypothécaire au Canada. Nous rencontrons régulièrement les organismes de réglementation et les décideurs d'un océan à l'autre pour discuter de l'efficacité des politiques et des règlements pour protéger les consommateurs tout en réduisant les formalités administratives et les difficultés économiques pour nos membres et leurs clients.

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. De plus, nos directeurs sont élus par ces membres.

C'est avec plaisir que nous vous présentons aujourd'hui nos recommandations dans le cadre des consultations prébudgétaires pour l'exercice 2023-2024 du gouvernement du Québec. Le modèle de notre présentation indique une recommandation, puis en explique le contexte et les détails.

Merci de l'attention que vous porterez à nos propositions.

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

Depuis plusieurs mois déjà, le gouvernement du Québec a entrepris de contrer la poussée de l'inflation par diverses mesures visant à aider les citoyens. On peut penser aux chèques de 500\$ durant le temps des Fêtes en 2022 ou encore la volonté de limiter la hausse des tarifs d'électricité. Bien qu'importantes, ces mesures en elles-mêmes ne peuvent pas tout régler. Un des postes budgétaires des ménages les plus importants étant le logement, on comprend facilement à quel point la hausse du prix des maisons, des condos et de tout autre type d'habitation a des conséquences.

En tant que courtiers hypothécaires, nos membres ont comme mandat de conseiller et d'aider un maximum de Québécois dans leurs démarches d'accès à la propriété. Depuis trois ans, les conditions de marchés ont fait que cet exercice est devenu beaucoup plus difficile.

Les plus affectés ont été les premiers acheteurs. Ce segment de la population composé majoritairement de jeunes familles ou de nouveaux arrivants souhaitant pour la première fois passer de locataires à propriétaires.

Deux facteurs économiques rendent plus difficile l'accès à la propriété :

- Les taux intérêts : L'inflation en est la cause principale et il y a peu à faire à ce niveau. Ceci est conjoncturel et donc passager. Les courtiers hypothécaires ont les connaissances nécessaires pour conseiller les emprunteurs québécois, en plus d'avoir accès à une panoplie de produits hypothécaires et de prêteurs.
- Le prix des propriétés : La pénurie de propriétés à vendre en est la cause principale et sur ce, les paliers de gouvernements peuvent agir.

Pour plus de détails sur les impacts de la pénurie de logements, nous vous référons à l'étude du Mouvement Desjardins, cité dans La Presse : de nouveaux logements et ça presse, dit Desjardins <https://lp.ca/AoMCce?sharing=true>

Recommandation 1: mettre en place des mesures favorisant la construction de résidences neuves.

- Le Gouvernement du Québec pourrait subventionner ou contribuer à des conditions de financement favorisant la construction de résidences neuves. Ce programme pourrait être destiné aux développeurs immobiliers et viendrait avec des conditions et un cadre exigeant la construction de résidences dans un certain délai (livraisons 2023 ou 2024).

- Le Gouvernement du Québec pourrait subventionner ou financer le développement des infrastructures de nouveaux quartiers résidentiels. Ce programme serait destiné aux municipalités et viendrait avec des conditions et un cadre exigeant le développement des infrastructures requises.

Sur ce point, il est important de noter les impacts de l'introduction récente, dans certaines municipalités, de « redevances de développement » imposées aux constructeurs immobiliers lors de la demande de permis. Ce nouveau coût a deux effets pervers : d'abord, elles sont un frein aux développeurs qui devront assumer ces coûts additionnels dès le début de leur projet; ensuite, le coût sera invariablement refilé au consommateur, contribuant encore à la hausse des prix. Nous nous prononçons fortement en désaccord avec ces redevances de développement.

Recommandation 2 : ajuster la TVQ sur la vente de maisons neuves

Au Québec, l'achat d'une maison neuve est taxé. Il est possible d'obtenir un remboursement d'une partie de ces taxes auprès de Revenu Québec. Malheureusement, le pourcentage de remboursement est dégressif au fur et à mesure que le prix de la maison augmente. Avec la rareté des constructions neuves et l'augmentation du prix, le remboursement, au total, devient de moins en moins élevé.

La diminution de la TVQ sur les constructions neuves achetées par des individus serait un pas dans la bonne direction. Ce serait aussi une mesure permettant de laisser davantage de leur revenu disponible aux ménages.

À défaut d'un retrait complet de la taxe, l'ajustement des paliers donnant accès aux remboursements contribuerait aussi à favoriser l'accès à la propriété. En augmentant les seuils donnant droit à un remboursement d'un certain % des taxes payées, le montant reçu par le nouveau propriétaire en serait augmenté. Vu la hausse récente des valeurs de propriétés, cet ajustement permet de maintenir l'impact financier initialement prévu par ce programme.

Recommandation 3 : clarifier les règles entourant le référencement hypothécaire

Actuellement, les courtiers hypothécaires, et les cabinets avec lesquels ils sont affiliés sont ceux qui présentent le plus d'options à leurs clients en matière de financement hypothécaires. Chez un courtier, ce sont littéralement des douzaines de solutions qui sont évaluées.

Dans une institution financière, comme une banque ou une caisse, seules les solutions offertes par cette institution sont disponibles et présentées aux clients. Nous ne remettons aucunement

en cause le droit de ces prêteurs d'être dans le marché, mais tout futur emprunteur devrait être exposé à toutes les options hypothécaires disponibles.

Par contre, quand vient le temps du référencement en matière d'hypothèques aux acheteurs, nous estimons que certains courtiers immobiliers peuvent trop facilement diriger leurs propres clients vers un prêteur unique, ou un prêteur qui sera loin de pouvoir leur présenter l'ensemble des options qui s'offrent à eux, et ce, sans compter leur négocier le meilleur taux hypothécaire possible. La loi actuelle (LDPSF article 11) permet ce type de référencement par les courtiers immobiliers, au détriment de l'intérêt public.

Recommandation 4 : s'assurer que les règles en matière d'assurabilité ne nuisent pas à la viabilité des cabinets de courtage hypothécaires, et qu'elles ne réduisent pas le nombre d'assureurs offrant des produits et services aux cabinets du Québec.

PHC a déposé le 6 février dernier, un commentaire dans le cadre de la consultation publique sollicitée par l'AMF. Nous croyons de bon ton d'aussi inscrire ces demandes en lien avec le présent document étant donné qu'elles concernent des mesures sous la responsabilité du ministère des Finances.

Assurance responsabilité

Peu d'assureurs sont présents dans le marché québécois pour assurer les professions de courtier hypothécaire, de planificateur financier ou de représentant en épargne et les primes sont déjà élevées pour ces professionnels et leur cabinet. Il est clair que tout ajout aux couvertures d'assurance ne peut que provoquer une de deux conséquences. Soit le nouveau risque force les assureurs à hausser les primes, soit certains assureurs décident de se retirer de ce marché, laissant notre industrie sans protection.

Qu'il s'agisse d'un ajout à moindre impact comme l'inclusion de « Fautes graves », ou qu'il s'agisse d'exiger des couvertures plus étoffées pour les « Cyber risques », nous sommes d'avis que les assureurs devront être inclus dans une consultation avant d'imposer de nouvelles obligations de la sorte. Nos membres sont en faveur de mieux protéger le public via les Assurances Responsabilités, mais une démarche trop hâtive pourrait provoquer l'effet inverse si les primes explosent et que des cabinets ne sont plus en mesure d'assumer cette charge et doivent donc fermer, ou pire encore si les assureurs se retirent vu le ratio-bénéfice vs risque trop faible.

Selon nous, la loi 25, qui encadre la protection des données des clients, est bonne et devrait faire le travail. L'AMF doit plutôt s'assurer que des contrôles et des politiques précises soient mis en place. Par exemple, contrôle externe pour la surveillance, ajout de 2FA sur tous les

courriels, éliminer les courriels pour la transmission des documents sensibles, etc. La mise en place de politiques et de mécanismes de contrôles est une avenue plus viable pour nos membres.

Recommandation 5 : accorder aux courtiers hypothécaires un accès direct au Relevé 1 et documents fiscaux de leurs clients

Lors d'une demande de prêt hypothécaire, un des grands enjeux pour le courtier, le cabinet et ultimement pour le prêteur, est de s'assurer de l'authenticité des documents soumis pour appuyer la situation de l'emprunteur. La fraude de documents est préoccupante pour nos membres.

À cette fin, nous recommandons au Gouvernement du Québec de permettre aux courtiers hypothécaires d'obtenir, via une procuration de client, une copie des documents fiscaux incluant le Relevé 1 de ses clients. Ce mécanisme existe déjà pour les comptables pour fins d'impôts. Cette procuration devrait être limitée au besoin de la transaction hypothécaire en cours, et donc prescrite dans le temps.

Une démarche similaire est déjà en cours avec le ministère du Revenu du Canada. Celui-ci s'est déjà prononcé ouvert à l'idée et les discussions se poursuivent. Nous souhaiterions que le Gouvernement du Québec en fasse de même.

De plus, il est intéressant de mentionner que ces dernières années, l'innovation technologique a permis de transformer certaines façons de faire des courtiers hypothécaires. Il est envisageable aujourd'hui pour un courtier de récolter électroniquement les preuves de revenus directement chez Revenu Québec, et de le transmettre chez le prêteur via un environnement sécurisé en même temps que la demande hypothécaire sans jamais permettre à quiconque de pouvoir éditer ou falsifier le document. Ce nouveau processus permettrait d'éliminer la fraude de documents dans le courtage hypothécaire.

En conclusion, et à titre informatif, nous partageons ici les sujets pour lesquels PHC fait des représentations auprès des instances fédérales. Nos objectifs demeurent toujours de travailler dans l'intérêt des Québécois et Québécoises souhaitant avoir accès à une propriété. Le support du ministre des Finances du Québec aurait assurément une grande portée.

- Ramener les périodes d'amortissement de 30 ans pour les prêts hypothécaires assurés afin de permettre aux « Premiers acheteurs » d'avoir accès à des paiements hypothécaires plus abordables;

- Éliminer le test de résistance sur les transferts et les renouvellements de prêts hypothécaires afin de favoriser la saine compétition et l'accès aux meilleures conditions tout au long de la durée de leur prêt hypothécaire, plutôt que d'être captif à un seul prêteur;
- Augmenter le seuil du prêt hypothécaire assuré de 1 à 1,25 million de dollars, avec indexation subséquente.