



PROFESSIONNELS
HYPOTHÉCAIRES
DU CANADA

Monsieur le ministre des Finances,

Professionnels Hypothécaires du Canada (PHC) représente une autorité incontestée à l'échelle nationale pour la défense des intérêts liés au courtage hypothécaire au Canada. Nous entretenons des dialogues fréquents avec les instances régulatrices et les décideurs d'un bout à l'autre du pays afin d'évaluer l'efficacité des politiques et des règlements visant à protéger les consommateurs tout en allégeant les formalités administratives et les obstacles économiques pour nos membres et leurs clients.

Au Québec, notre association demeure unique, regroupant 1 500 courtiers titulaires d'une licence de pratique dans la province, représentant toutes les enseignes de cabinets de courtage hypothécaire. De surcroît, notre association est la seule dont les directeurs sont élus par les membres.

Nous sommes heureux de vous présenter aujourd'hui nos recommandations dans le cadre des consultations pré-budgétaires pour l'exercice 2024-2025 du gouvernement du Québec. Notre format de présentation suivra une structure consistant à proposer une recommandation, puis à en détailler le contexte et les spécificités.

Nous vous remercions d'avance pour l'attention que vous porterez à nos propositions.

Lauren van den Berg
Présidente et Directrice Générale
Professionnels Hypothécaires du Canada

Au cours de la dernière année, le gouvernement du Québec a lutté pour 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. Ces mesures ont eu un effet mesuré sur l'inflation et la qualité de vie des citoyens du Québec. Par contre, le Québec a peu utilisé les leviers à sa disposition au plan du logement pour freiner la hausse des coûts.

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. Bien que la tendance plafonne, les conditions de marchés font en sorte que les coûts d'emprunts demeurent élevés et que peu de signes à court terme indiquent un reversement rapide des tendances lourdes.

Les plus affectés demeurent 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 et la tendance actuelle présente un ralentissement projeté. 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 doivent agir.

À cela, on peut ajouter certaines mesures contenues dans le projet de loi 34 (révision du droit notarial) qui a été adopté à l'automne 2023 qui rend, pour l'instant, plus compliquée la signature des actes à distance, tout en limitant la capacité d'opérer de certains intermédiaires au Québec. En effet, au sujet de l'assurance-titre entre autres, une forme d'exclusivité est donnée aux notaires, ce qui allonge la durée des transactions et augmente les frais pour les parties impliquées. Il s'agit d'un recul majeur qui doit être corrigé.

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Depuis quelques années, on remarque un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Les gouvernements, au provincial et au fédéral, parlent beaucoup d'accès à la propriété, de loyers raisonnables et de soutien aux familles. Il est de notre avis que toutes ces solutions ne peuvent pallier une offre limitée. Un des rôles du gouvernement du Québec est de favoriser la construction de nouvelles unités, afin de rétablir un certain équilibre.

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 2024 ou 2025).
- Le Gouvernement du Québec pourrait subventionner ou financer le développement des infrastructures de nouveaux quartiers résidentiels. Ce type de dépense est souvent un frein au développement et l'aide du gouvernement provincial serait fort utile et en ligne. Ce programme serait destiné aux municipalités et viendrait avec des conditions et un cadre exigeant le développement des infrastructures requises.

Bien que nous comprenions la volonté du gouvernement du Québec de laisser plus de places aux municipalités dans le développement urbain, il est important que le gouvernement du Québec ne perde pas la vue d'ensemble du développement.

Sur ce point, il est important de noter les impacts de l'introduction, 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. Nous aimerions que votre gouvernement s'inspire des mesures mises en place au fédéral pour progressivement détaxer l'achat de maisons neuves.

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 afin de limiter les chances d'une nouvelle récession.

À défaut d'un retrait complet de la taxe, et dans l'esprit d'une mesure progressive, 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 pourcentage des taxes payées, le montant reçu par le nouveau propriétaire en serait augmenté. Vue la hausse récente des valeurs de propriétés, cet ajustement permet de maintenir l'impact financier initialement prévu par ce programme.

RÈGLES HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES MESURES RELATIVES AUX TRANSACTIONS HYPOTHÉCAIRES

Recommandation 3 : limiter les impacts négatifs issues de l'adoption du projet de loi 34 à l'automne 2023 en facilitant la signature d'actes notariés à distance et en favorisant la compétitivité du marché en ne barrant pas du Québec des entreprises tierces impliquées dans certaines transactions hypothécaires.

À ce sujet, nous avons deux préoccupations principales en lien avec le projet et, surtout, l'interprétation qu'en fait la Chambre des notaires du Québec :

- Notre première préoccupation concerne l'article 5.1 dont l'interprétation de la Chambre induit des restrictions sévères à la possibilité pour les clients de signer leurs actes notariés à distance. Cette pratique, courante durant la pandémie de COVID-19, est appréciée des notaires et des clients. Nous reconnaissons que l'intention derrière la disposition est d'éviter que les notaires n'en fassent leur modèle d'affaires exclusif, mais nous estimons qu'il est impératif d'offrir davantage de flexibilité. Nous suggérons d'assouplir la signature électronique pour un acte de prêt pour les refinancements et pour les transferts d'hypothèques. Nous croyons fermement que la signature à distance doit être possible dans plusieurs cas et que les nouvelles mesures restrictives devraient être réexaminées afin de répondre aux besoins changeants de notre clientèle.
- Notre deuxième préoccupation concerne l'article 15.01 de la loi. Le changement en vigueur ne permet plus à des entreprises externes de préparer l'acte de prêt, faire la

recherche de titres, etc. Cette restriction nuit à la compétitivité des entreprises et remet en question une pratique bien établie et efficace. En fin de compte, cela a aussi déjà des répercussions néfastes sur les consommateurs, en limitant leur choix, en augmentant les délais et en augmentant les coûts. Nous demandons que le ministre des Finances encourage son homologue de la Justice ainsi que la Chambre des notaires du Québec à envisager une approche plus flexible, qui permettrait aux consommateurs québécois de continuer à travailler avec certains services externes, tout en garantissant la qualité de ces services.

Recommandation 4 : clarifier les règles entourant le référencement hypothécaire

Actuellement, les courtiers en prêts hypothécaires, ainsi que les cabinets auxquels ils sont affiliés, demeurent les principaux acteurs offrant une multitude d'options à leurs clients en ce qui concerne le financement immobilier. Dans le cadre des services d'un courtier, une diversité littérale de solutions est minutieusement évaluée, souvent se comptant par douzaines.

En revanche, au sein d'une institution financière telle qu'une banque ou une caisse, seules les solutions proposées par cette entité sont accessibles et présentées aux clients. Nous respectons pleinement le droit de ces prêteurs à opérer sur le marché, mais tout individu envisageant un emprunt devrait se voir présenter l'ensemble des possibilités de prêts hypothécaires disponibles.

Toutefois, lorsqu'il est question de recommander des prêts hypothécaires aux acheteurs, nous estimons que certains agents immobiliers ont parfois tendance à diriger trop facilement leurs propres clients vers un seul prêteur ou vers un prêteur ne disposant pas de toutes les options disponibles, sans même négocier le meilleur taux hypothécaire envisageable. La législation actuelle (LDPSF article 11) autorise ce type d'orientation de la part des agents immobiliers, au détriment de l'intérêt du grand public.

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

Lorsqu'il s'agit d'obtenir un prêt hypothécaire, l'une des grandes préoccupations pour le courtier, le cabinet et, en fin de compte, le prêteur, est de garantir l'authenticité des documents présentés pour étayer la situation financière de l'emprunteur. La fraude documentaire constitue une source d'inquiétude majeure pour nos membres et pour l'ensemble de notre secteur d'activité.

Dans cette optique, nous suggérons au Gouvernement du Québec de permettre aux courtiers hypothécaires d'obtenir, au moyen d'une procuration du client, une copie des documents fiscaux, y compris le Relevé 1 de leurs clients. Ce type de procédure est déjà en place pour les comptables à des fins fiscales. Il serait judicieux que cette autorisation soit limitée à la durée nécessaire à la transaction hypothécaire en cours, et donc temporairement prescrite.

Une démarche similaire se poursuit avec le ministère du Revenu du Canada, qui s'est montré ouvert à cette idée et poursuit les discussions à ce sujet. Nous aimerions voir le Gouvernement du Québec suivre cette voie.

En outre, il est pertinent de noter que ces dernières années, les avancées technologiques ont permis de révolutionner certaines pratiques des courtiers hypothécaires. Il est désormais envisageable pour un courtier de collecter électroniquement les preuves de revenus directement auprès de Revenu Québec, et de les transmettre au prêteur via une plateforme sécurisée simultanément à la demande de prêt, sans possibilité d'altérer ou de falsifier le document. Ce processus novateur pourrait contribuer à éliminer la fraude documentaire dans le domaine du 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 à certaines de nos recommandations faites au niveau fédéral, aurait assurément une grande portée.

- Augmenter le seuil du prêt hypothécaire assuré de 1 à 1,25 million de dollars, avec indexation subséquente.
- Augmenter le nombre d'année d'amortissement pour l'achat d'une première propriété de 25 à 30 ans.
- Mettre en place des mesures favorisant l'accès à une première propriété.
- 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;

