



PROFESSIONNELS
HYPOTHÉCAIRES
DU CANADA

Monsieur le ministre des Finances,

Professionnels Hypothécaires du Canada (PHC) est fière d'être l'autorité nationale incontestée de l'industrie du courtage hypothécaire, représentant 15 000 professionnels et plus de 1 000 entreprises membres à travers le Canada. Nous travaillons activement avec les décideurs et les régulateurs pour assurer un marché hypothécaire équitable, accessible et dynamique.

Au Québec, notre présence est unique. Nous regroupons 1 500 membres, incluant des cabinets de courtage hypothécaire, des prêteurs, des assureurs et des fournisseurs de services, et nous représentons toutes les enseignes majeures du secteur. Notre conseil d'administration, élu et bénévole, reflète l'engagement de PHC à défendre les intérêts de ses membres tout en restant à l'écoute des besoins des consommateurs.

Nous avons le plaisir de vous présenter, dans le cadre des consultations prébudgétaires pour l'exercice 2025-2026, un ensemble de recommandations visant à améliorer l'accessibilité à la propriété au Québec. Ces propositions reflètent non seulement les priorités de notre industrie, mais aussi notre engagement envers les Québécois qui aspirent à devenir propriétaires.

Nous vous remercions sincèrement, ainsi que votre équipe et les fonctionnaires du ministère, pour l'écoute et la considération que vous accordez aux groupes comme le nôtre dans ce processus essentiel. Nous espérons que ces consultations ouvriront la voie à des solutions novatrices et efficaces pour soutenir les Québécois dans leur quête d'accession à la propriété.

Lauren van den Berg

Présidente et directrice Générale

Professionnels hypothécaires du Canada

Introduction

La conférence nationale des Professionnels hypothécaires du Canada (PHC) s'est tenue à Montréal en octobre 2024, réunissant les principaux acteurs du secteur dans un contexte marqué par des changements rapides et profonds. Alors que les taux d'intérêt ont amorcé une baisse progressive, on observe une augmentation soutenue des prix des propriétés et une reprise significative des inscriptions sur le marché. Ces dynamiques ont placé l'accès à la propriété au cœur des préoccupations des Québécois et Canadiens, mais également au centre des discussions des professionnels du secteur.

Les défis économiques et administratifs

Deux facteurs majeurs continuent de compliquer l'accès à la propriété :

1. **Les embûches administratives liées à la construction résidentielle au Québec**

À l'échelle provinciale comme municipale, les processus administratifs complexes et les délais réglementaires freinent le développement de nouvelles propriétés. Ces obstacles ralentissent la construction résidentielle et contribuent à la pénurie de logements disponibles, aggravant la pression sur le marché. Le Québec doit impérativement réduire ces barrières administratives pour favoriser un développement résidentiel plus fluide et répondre à la demande croissante des ménages.

2. **L'impact des prix élevés des propriétés sur l'inflation et l'accessibilité**

Avec l'inflation qui affecte tous les secteurs de l'économie, le prix des propriétés, déjà élevé, est devenu un fardeau financier considérable pour les ménages. La propriété résidentielle représente souvent l'investissement le plus important dans le budget familial. Toute augmentation des coûts liée aux matériaux, aux taxes ou aux services de construction ne fait qu'alimenter l'inflation, réduisant davantage la capacité des familles à accéder à la propriété. Dans ce contexte, il devient crucial de mettre en œuvre des politiques qui freinent cette spirale inflationniste et soutiennent les acheteurs, en particulier ceux qui aspirent à devenir propriétaires pour la première fois.

Une vision proactive pour le futur

La conférence a été l'occasion de réaffirmer l'engagement de PHC envers un marché hypothécaire équitable et accessible. Les discussions ont mis en évidence la nécessité d'adopter des approches innovantes et collaboratives pour relever les défis auxquels les Canadiens font face. PHC continue d'œuvrer en faveur de solutions concrètes, telles que la simplification des processus administratifs, des politiques de stabilisation des prix, et un soutien accru aux ménages, afin de garantir que la propriété demeure un objectif réalisable pour tous.

Au Québec, notre collaboration avec l'Autorité des marchés financiers (AMF) continue de porter fruit. Nous avons poursuivi nos travaux sur plusieurs dossiers importants, notamment le projet de règlement concernant l'entrée en profession, l'encadrement de l'utilisation des médias sociaux à des fins publicitaires et promotionnelles, ainsi que la surveillance du

développement du prêt privé au Québec. Par ailleurs, l'intégration croissante de l'intelligence artificielle dans le référencement hypothécaire demeure un sujet d'attention pour notre association, afin de garantir un usage responsable et bénéfique pour les consommateurs. Au niveau fédéral, le gouvernement a fait de l'habitation une priorité au cours de la dernière année, introduisant des mesures significatives pour faciliter l'accès à la propriété.

Parmi ces initiatives, on compte l'allongement de la période d'amortissement des prêts hypothécaires, la suppression de la TPS sur les nouvelles constructions, et l'assouplissement de certains tests de solvabilité. De plus, les consultations en cours sur la vérification des revenus par l'Agence du revenu du Canada (ARC) progressent bien, un dossier clé pour notre association. Ces efforts illustrent l'importance d'une collaboration active entre les acteurs du secteur pour répondre aux besoins des Canadiens. Nous espérons que le Québec s'inspirera de ces mesures pour adopter des politiques similaires qui favoriseront l'accès à la propriété.

Impacts de la Loi visant à moderniser la profession notariale

Depuis son entrée en vigueur le 24 octobre 2023, la Loi 34, *Loi visant à moderniser la profession notariale et à favoriser l'accès à la justice*, a introduit des restrictions importantes dans le secteur immobilier, notamment en ce qui concerne les transactions à distance et la validation de l'identité des parties. Ces nouvelles contraintes ont remplacé des pratiques mises en place durant la pandémie, qui avaient pourtant prouvé leur efficacité en matière de réduction des coûts, des délais, et de simplification des processus, particulièrement pour le refinancement et les transferts d'hypothèques.

La Chambre des notaires du Québec n'a pas mis en place de solutions pour permettre aux notaires de gérer efficacement la charge de travail supplémentaire engendrée par l'interdiction de collaborer avec FCT et FNF. Cette situation a entraîné une augmentation significative des demandes et de la charge de travail, ce qui a fait grimper les coûts de certaines transactions hypothécaires entre 50 % et 200 %.

Par ailleurs, les années 2025 et 2026 s'annoncent comme des périodes historiques pour les renouvellements hypothécaires. Les consommateurs, qui chercheront à obtenir les meilleures conditions possibles lors de leur renouvellement, risquent d'être pénalisés financièrement en raison de la lenteur du processus notarial.

Principaux impacts:

- 1. Augmentation des coûts pour les emprunteurs :** L'impossibilité d'utiliser des entreprises externes telles que FCT ou FNF pour la préparation des actes de prêt et les recherches de titres force les consommateurs à recourir exclusivement aux services des notaires, souvent à un coût plus élevé.

2. **Délais accrus pour les transactions :** En raison des restrictions sur la signature électronique et le manque de notaires, en particulier en région, les transactions prennent plus de temps à être finalisées. Cela complique l'accès à la propriété et peut même entraîner des échecs de vente.
3. **Impact sur les régions :** Le manque de notaires dans certaines régions exacerbe les délais et les coûts pour les résidents en périphérie, rendant les transactions plus complexes et souvent impossibles aux dates prévues.
4. **Freins à la compétitivité et à la lutte contre l'inflation :** Le monopole de la Chambre des notaires sur certains processus, comme l'assurance-titre, augmente les coûts pour tous, contredisant les efforts du gouvernement visant à réduire l'inflation et à favoriser l'accès à la propriété.

Ces nouvelles règles compliquent également la renégociation des taux et des conditions lors du renouvellement ou du transfert d'une hypothèque, nuisant aux consommateurs et réduisant la concurrence entre prêteurs.

Recommandation 1

Que le gouvernement du Québec revisite certaines dispositions de la Loi 34 afin d'assouplir les règles imposées et de réintroduire des pratiques éprouvées, notamment en :

1. **Autorisant la signature électronique à distance des actes notariés (Article 5.1)**
Cette mesure, largement utilisée durant la pandémie, devrait être réintégrée pour les refinancements, les transferts et les transactions immobilières, particulièrement en région où la main-d'œuvre notariale est insuffisante. Cela permettrait de répondre aux besoins des consommateurs tout en maintenant une protection adéquate.
2. **Permettant aux entreprises externes comme FCT et FNF de préparer des actes de prêt et de mener des recherches de titres (Article 15.01)**
En rétablissant ces services, le gouvernement favoriserait la compétitivité, réduirait les délais et offrirait aux consommateurs une alternative plus abordable. Ces entreprises ont démontré leur efficacité pour simplifier les transactions tout en respectant les normes de qualité.
3. **Favorisant un dialogue entre la Chambre des notaires et les parties prenantes**
PHC demande à ce que le gouvernement encourage une collaboration active entre la Chambre des notaires et les représentants du secteur hypothécaire afin d'élaborer des solutions équilibrées qui respectent les besoins des consommateurs tout en préservant la qualité des services et la protection du public.

Les restrictions imposées par la Loi 34 ont des conséquences importantes sur le marché immobilier québécois, nuisant directement aux emprunteurs, aux prêteurs et au dynamisme

des transactions. Ces impacts sont particulièrement graves en région, où les ressources limitées compliquent l'accès à la propriété et augmentent les coûts pour les consommateurs.

En assouplissant les règles relatives à la signature à distance et en réintégrant des acteurs externes compétents dans les processus, le gouvernement pourrait non seulement alléger le fardeau des emprunteurs, mais aussi soutenir ses efforts pour lutter contre l'inflation et faciliter l'accès à la propriété pour tous les Québécois et Québécoises. Nous encourageons le gouvernement à agir rapidement pour mitiger ces impacts négatifs et restaurer la compétitivité et l'accessibilité du marché immobilier québécois.

Clarification des règles sur le référencement hypothécaire

Les courtiers hypothécaires et les cabinets auxquels ils sont affiliés jouent un rôle clé en offrant à leurs clients un éventail varié de solutions de financement immobilier. Leur approche repose sur une analyse approfondie d'un large éventail d'options, souvent de plusieurs dizaines, afin de trouver celle qui répond le mieux aux besoins des acheteurs. À l'inverse, les institutions financières comme les banques et les caisses limitent généralement leurs clients aux produits qu'elles proposent elles-mêmes. Bien que nous respectons pleinement le droit de ces prêteurs à opérer sur le marché, il est essentiel que les emprunteurs soient informés de toutes les options hypothécaires disponibles afin de prendre une décision éclairée.

Cependant, il est permis, dans la législation actuelle, pour un non-courtier hypothécaire de référer des clients pour une hypothèque et de recevoir une rétribution pour ce service. En parallèle, nous constatons que certains agents immobiliers orientent trop souvent leurs clients vers un seul prêteur ou un prêteur ne présentant qu'un choix limité, sans chercher à négocier les meilleures conditions hypothécaires possibles. Cette pratique, bien que permise par la législation actuelle (LDPSF, article 11), ne sert pas toujours les intérêts des consommateurs.

Les pratiques actuelles des courtiers immobiliers (CI)

La loi permet aux courtiers immobiliers de référer leurs clients à des institutions financières (IF) en échange d'une rétribution. Cependant, cette pratique repose souvent sur un lien privilégié entre le CI et une IF spécifique, sans nécessairement tenir compte des meilleurs produits ou taux disponibles pour le client. À l'inverse, les courtiers hypothécaires offrent un accès à une large gamme d'options auprès de multiples institutions, ce qui leur permet de garantir les meilleures conditions de financement.

Les obligations liées à la référence

Selon les règles, la référence d'un CI doit se limiter aux coordonnées du client et ne devrait pas dépendre de la conclusion d'une transaction. Or, dans les faits, les institutions financières exigent souvent davantage : nom, coordonnées, et même une promesse d'achat. Cela crée un lien transactionnel direct entre la référence et la rémunération, remettant en question l'indépendance du processus.

Manque de transparence et d'audits

Le CI est tenu de divulguer au client qu'il perçoit une rétribution pour la référence. Toutefois, cette obligation est rarement respectée, et les audits réalisés par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à cet égard sont également peu fréquents. La majorité des clients ignorent donc que leur courtier immobilier tire un avantage financier de la référence, ce qui soulève des questions sur la transparence et l'éthique de ces pratiques.

Restrictions hypothécaires imposées par les constructeurs

Certains constructeurs immobiliers imposent dans leurs contrats préliminaires avec les acheteurs l'obligation d'obtenir un prêt hypothécaire auprès d'une institution financière désignée. Si l'acheteur choisit de contracter son prêt auprès d'un autre établissement, il se voit imposer des pénalités ou une hausse du prix de l'unité. Nous estimons que cette pratique commerciale limite injustement les options hypothécaires des consommateurs et qu'elle ne devrait pas être autorisée.

Pour un référencement mieux encadré

Il est nécessaire de clarifier et renforcer les règles autour du référencement hypothécaire. Une plus grande transparence, des audits accrus et une garantie d'indépendance dans le processus de référence permettraient de mieux protéger les consommateurs et de renforcer la confiance envers les professionnels du secteur. Il est essentiel de garantir que chaque emprunteur puisse bénéficier d'une évaluation complète de ses options et accéder aux meilleures conditions possibles.

Nous recommandons donc que les règles encadrant ces pratiques soient clarifiées et renforcées, afin de garantir que tous les emprunteurs bénéficient d'un accès équitable à l'ensemble des options de financement disponibles sur le marché.

Recommandation 2

Éclaircir les règles relatives au référencement hypothécaire

Accès aux documents fiscaux des clients pour éviter la fraude

L'un des défis majeurs dans le secteur hypothécaire réside dans l'authentification des documents soumis par les emprunteurs pour appuyer leur situation financière. La fraude documentaire, qu'il s'agisse de faux relevés fiscaux ou de preuves de revenus falsifiées, représente une préoccupation grandissante pour les courtiers, les cabinets et les prêteurs hypothécaires.

Ces irrégularités nuisent à la transparence des transactions et peuvent entraîner des annulations de ventes ou des impacts financiers négatifs pour les parties impliquées. Les innovations technologiques offrent aujourd'hui des solutions concrètes pour contrer ces enjeux. Il est désormais possible de récolter électroniquement les preuves de revenus

directement auprès de Revenu Québec et de les transmettre via un environnement sécurisé, garantissant ainsi leur intégrité. Cette méthode éliminerait la possibilité de falsification tout en facilitant les processus pour les courtiers et les prêteurs.

Par ailleurs, des discussions sont en cours au niveau fédéral avec l'ARC pour rendre l'avis de cotisation (ligne 15000) accessible aux courtiers et prêteurs, dans le cadre d'une validation sécurisée. Le gouvernement fédéral a démontré une volonté de faire avancer ce dossier rapidement, et nous souhaitons que le Québec s'harmonise avec cette démarche, comme il a souvent tendance à le faire, notamment avec des mesures récentes telles que la déduction pour option d'achat d'actions ou l'amortissement accéléré pour les logements locatifs.

Recommandation 3

Que le gouvernement du Québec de permettre aux courtiers hypothécaires d'obtenir, via une procuration limitée, une copie des documents fiscaux de leurs clients, incluant le Relevé 1.

- **Modalités proposées :** Cette procuration serait strictement limitée à la transaction hypothécaire en cours et aurait une durée prescrite. Un tel mécanisme existe déjà pour les comptables dans le cadre des déclarations fiscales, ce qui en facilite l'adaptation au secteur hypothécaire.
- **Bénéfices :** Cette mesure permettrait de :
 - Réduire significativement les risques de fraude documentaire ;
 - Simplifier et sécuriser les transactions hypothécaires ;
 - Faciliter les processus pour les courtiers et les prêteurs, tout en améliorant la confiance des consommateurs.

En complément, nous encourageons le gouvernement du Québec à explorer les opportunités offertes par les nouvelles technologies pour permettre la transmission électronique et sécurisée des preuves de revenus directement depuis Revenu Québec vers les prêteurs.

Contre la pénurie de logements et améliorer l'abordabilité des logements

La pénurie de logements au Québec est un enjeu critique qui affecte des milliers de familles et de citoyens, mettant à mal leur accès à des habitations abordables. Cette situation exige des actions concrètes et ciblées pour stimuler la construction résidentielle et faciliter l'accès à la propriété. Nous présentons ici des recommandations claires et structurées pour guider le gouvernement dans cette démarche.

Recommandation 4

Harmoniser la taxation des constructions neuves

Le gouvernement du Québec pourrait s'inspirer des initiatives fédérales en matière de taxation des constructions résidentielles neuves pour alléger la charge fiscale des acheteurs. Cela pourrait inclure :

- **Élimination de la TVQ** : Supprimer la TVQ sur les constructions neuves permettrait de réduire immédiatement les coûts pour les acheteurs et stimulerait l'activité dans le secteur immobilier.
- **Amélioration du calcul de remboursement** : Ajuster les seuils de remboursement, les pourcentages et les critères d'admissibilité pour la TVQ offrirait une alternative équilibrée et plus accessible, notamment pour les jeunes familles et les premiers acheteurs.

Recommandation 5

Soutenir les municipalités pour le développement d'infrastructures résidentielles et réviser les redevances de développement imposées aux constructeurs

Le développement de nouveaux quartiers résidentiels repose sur la capacité des municipalités à planifier et à financer des infrastructures essentielles, mais elles font face à des contraintes budgétaires importantes. De plus, les redevances de développement imposées aux promoteurs immobiliers peuvent ralentir ou augmenter les coûts des projets, notamment dans les segments de logements abordables.

Le gouvernement du Québec pourrait agir de manière proactive en :

- **Subventionnant** les infrastructures essentielles telles que les routes, les réseaux d'aqueduc et d'égouts, ainsi que les espaces publics.
- **Créant un programme de cofinancement** spécifique pour soutenir les municipalités dans leurs efforts de planification urbaine et réduire les délais de mise en œuvre.
- **Révisant les redevances de développement**, en collaboration avec les municipalités, pour s'assurer qu'elles sont justes et proportionnelles, sans freiner le développement résidentiel. Cela inclurait des solutions comme un plafonnement des redevances pour les projets de logements abordables ou un mécanisme de remboursement partiel sous certaines conditions.
- **Fournissant une assistance technique et des outils de planification** aux municipalités pour accélérer la mise en œuvre des projets.

Commentaire sur le projet de loi 79

Au cours de l'automne, PHC a commenté le projet de loi 79. Afin d'éclairer vos décisions, nous vous permettons de faire ici un résumé de nos commentaires.

PHC reconnaît que 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, constitue une avancée significative pour faire face à

la crise du logement au Québec. En particulier, PHC applaudit les dispositions qui visent à alléger le fardeau administratif des municipalités, accélérer les changements de zonage résidentiel et soutenir le développement de projets d'habitation. Ces mesures permettent aux municipalités d'agir plus efficacement et renforcent la collaboration entre les différents paliers de gouvernement, ce qui est essentiel pour répondre aux besoins croissants en logements abordables.

Toutefois, PHC estime qu'il reste des efforts à fournir pour maximiser l'impact de cette réforme. Nous proposons notamment de :

1. Réduire significativement les taxes sur les constructions neuves afin d'encourager davantage de projets résidentiels, en particulier dans les segments les plus touchés par la pénurie, comme les logements abordables.
2. Élargir et simplifier l'accès aux aides et subventions pour l'achat d'une première propriété afin de soutenir directement les jeunes familles et les premiers acheteurs.

PHC considère ces initiatives comme complémentaires aux dispositions du projet de loi et les voit comme des leviers essentiels pour accélérer le développement résidentiel et améliorer l'accessibilité au logement pour les Québécois.

Initiatives fédérales et travail de PHC avec le gouvernement fédéral

PHC continue de collaborer activement avec le gouvernement fédéral et ses agences pour aborder des enjeux clés liés au secteur hypothécaire et au logement. Voici un aperçu des dossiers actuellement en cours :

Consultations avec l'ARC

En décembre 2024, PHC a participé à une consultation avec l'ARC portant sur la vérification des revenus. Cette initiative vise à renforcer l'intégrité des transactions hypothécaires en simplifiant et en sécurisant le processus de validation des revenus, tout en limitant les risques de fraude documentaire.

Suivi auprès du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF)

PHC effectue un suivi continu avec le BSIF concernant les règles relatives aux tests de résistance pour les transferts hypothécaires. Ces échanges visent à assouplir ces règles afin de favoriser une saine compétition entre prêteurs, tout en maintenant une gestion prudente des risques pour les institutions financières.

Initiatives fédérales en matière de construction de logements

PHC suit de près les initiatives fédérales visant à stimuler la construction de nouveaux logements à travers le Canada. Ces mesures, essentielles pour contrer la pénurie de logements, incluent des incitatifs fiscaux et des programmes de soutien pour les promoteurs immobiliers.

PHC travaille à s'assurer que ces initiatives tiennent compte des besoins spécifiques des régions, incluant le Québec.

Discussions sur la Charte hypothécaire canadienne

PHC est également impliquée dans des discussions sur l'amélioration de la Charte hypothécaire canadienne. Ces discussions explorent des moyens de rendre le marché hypothécaire plus accessible et transparent pour les consommateurs, tout en soutenant les professionnels du secteur.

Conclusion

PHC tient à remercier le ministre des Finances, son équipe ainsi que les fonctionnaires du ministère d'avoir pris le temps de consulter les groupes concernés dans le cadre de la préparation du budget du Québec 2025-2026. Ces consultations sont essentielles pour bien saisir les réalités et les besoins des différents secteurs, particulièrement en ce qui concerne l'accès à la propriété, un enjeu majeur pour les Québécois.

Nous sommes fiers de contribuer, aux côtés du gouvernement, à des initiatives qui visent à rendre la propriété plus accessible et à soutenir le développement économique du Québec. En partageant nos recommandations, nous souhaitons mettre de l'avant des solutions concrètes et équilibrées qui bénéficieront à la fois aux citoyens et au marché immobilier.

PHC espère que ces suggestions constructives trouveront écho dans les priorités budgétaires et contribuera à bâtir un avenir où l'accès à la propriété sera une réalité pour un plus grand nombre de Québécois.