



PROFESSIONNELS
HYPOTHÉCAIRES
DU CANADA

Monsieur le ministre des Finances,

Professionnels hypothécaires du Canada (PHC) agit à titre de principale organisation nationale représentant l'industrie du courtage hypothécaire. À l'échelle du pays, PHC rassemble plus de 15 000 professionnelles et professionnels ainsi que plus de 1 000 entreprises membres, et collabore étroitement avec les autorités publiques et les organismes de réglementation afin de favoriser un marché hypothécaire à la fois performant, concurrentiel et accessible.

Au Québec, PHC occupe une place structurante au sein de l'écosystème hypothécaire. L'organisation compte près de 1 500 membres actifs, issus de l'ensemble de la chaîne de valeur du secteur, incluant des cabinets de courtage, des prêteurs, des assureurs et des fournisseurs de services spécialisés. Cette représentativité, qui englobe toutes les grandes enseignes du marché, permet à PHC de porter une vision équilibrée, à la fois ancrée dans la réalité opérationnelle du terrain et attentive aux attentes des consommateurs québécois.

Dans le cadre des consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec pour l'exercice 2026-2027, PHC souhaite soumettre une série de recommandations ciblées visant à améliorer l'accès à la propriété et à renforcer l'équité du marché hypothécaire. Ces propositions s'inscrivent dans une perspective fondée sur l'expertise de nos membres et sur une compréhension fine des obstacles auxquels font face les ménages québécois dans le contexte économique actuel.

PHC tient à saluer l'ouverture du ministère des Finances et la qualité du dialogue entretenu avec les parties prenantes dans le cadre de cet exercice. Nous espérons que cette démarche de consultation contribuera à l'élaboration de mesures concrètes et durables, au bénéfice des futurs acheteurs et de l'ensemble du marché immobilier québécois.

Lauren van den Berg

Présidente et directrice Générale

Professionnels hypothécaires du Canada

Introduction

Le marché de l'habitation au Québec évolue dans un contexte marqué par des pressions structurelles persistantes. Après plusieurs hausses des taux d'intérêt au cours des dernières années, les coûts d'emprunt demeurent élevés pour de nombreux ménages, réduisant leur capacité d'achat et leur marge de manœuvre financière. Les taux ont baissé, mais la pression inflationniste globale demeure. Parallèlement, le prix des propriétés résidentielles, bien qu'ayant connu une certaine stabilisation dans certaines régions, reste historiquement élevé, en particulier dans les grands centres urbains. Malgré la perte de résidents à Montréal, le prix des résidences demeure élevé.

Cette combinaison de taux d'intérêt et de prix soutenus continue de freiner l'accession à la propriété, notamment pour les premiers acheteurs. À cela s'ajoutent des enjeux liés à l'offre, incluant un rythme de mises en chantier insuffisant pour répondre à la demande et des délais de réalisation prolongés. Dans ce contexte, les professionnels hypothécaires observent une complexification accrue des parcours d'achat et de financement, tant pour les ménages que pour les acteurs du marché. Ces réalités appellent à des interventions ciblées afin de préserver l'accessibilité, la stabilité et l'équité du marché immobilier québécois.

Les défis économiques et administratifs

Deux facteurs majeurs continuent de compliquer et de rendre plus onéreuse l'accès à la propriété pour les ménages québécois :

1. **Les contraintes administratives et réglementaires dans les transactions immobilières et hypothécaires**

Certaines règles et pratiques encadrant les transactions immobilières et hypothécaires ont pour effet de limiter la concurrence et la liberté de choix des consommateurs. Les restrictions imposées à l'utilisation de services tiers dans le cadre des transactions notariales peuvent engendrer des coûts supplémentaires et des délais évitables pour les acheteurs. Par ailleurs, les mécanismes de commissions de référence préarrangées entre certaines institutions financières et des acteurs de la vente immobilière orientent les consommateurs vers des solutions de financement qui ne sont pas toujours les plus avantageuses, réduisant la transparence et la capacité de comparer efficacement les offres. La question du partage de commissions lors de transactions interprovinciales se pose également.

2. **Les freins à la construction résidentielle liés aux règles municipales et à l'aménagement du territoire**

À l'échelle municipale, les règles de zonage, les limites de densité et la complexité des

processus d'autorisation ralentissent la mise en chantier de nouveaux projets résidentiels. Ces contraintes freinent l'augmentation de l'offre de logements et contribuent à maintenir une pression à la hausse sur les prix des propriétés. Pour les consommateurs, cette rareté se traduit par des coûts plus élevés, un choix limité et un accès à la propriété de plus en plus difficile, en particulier pour les premiers acheteurs.

Les contraintes administratives et réglementaires dans les transactions immobilières et hypothécaires

Une approche concertée pour un marché hypothécaire moderne et équitable

PHC poursuit une approche proactive visant à adapter le cadre hypothécaire aux réalités économiques, technologiques et opérationnelles actuelles. Les échanges récents au sein de l'industrie ont confirmé l'importance de solutions concertées, axées sur la simplification des processus, la transparence du marché et la protection des consommateurs. Dans ce contexte, PHC continue de promouvoir des interventions pragmatiques permettant de réduire les frictions inutiles et de soutenir l'accessibilité à la propriété, particulièrement dans un environnement marqué par des coûts élevés et une complexité croissante.

Au Québec, la collaboration avec l'Autorité des marchés financiers (AMF) demeure soutenue et constructive. L'AMF a d'ailleurs participé activement aux travaux de PHC à titre de conférencier invité, tant lors du symposium tenu à Laval en avril 2025 que lors de la conférence nationale de PHC à Ottawa en octobre 2025.

Nous échangeons aussi sur une base continue avec l'AMF afin de faire progresser plusieurs dossiers, notamment l'encadrement du prêt privé, l'amélioration de l'offre de formation destinée aux courtiers hypothécaires, l'implantation responsable de l'intelligence artificielle dans le référencement et le conseil hypothécaire, les conditions d'entrée en profession, ainsi que les règles applicables en matière de transfert de comptes. Ces travaux visent à renforcer la compétence des intervenants, la fluidité des parcours clients et la confiance du public envers le secteur.

Au niveau fédéral, les consultations entourant l'accès aux données fiscales à des fins de vérification des revenus, menées avec l'Agence du revenu du Canada (ARC), sont maintenant complétées. PHC suit attentivement les orientations que retiendra le gouvernement fédéral à la suite de cet exercice. Dans l'éventualité où des avancées concrètes seraient annoncées, PHC souhaite qu'une harmonisation rapide soit envisagée au Québec, afin d'assurer une cohérence

réglementaire et d'éviter la création de disparités inutiles au détriment des consommateurs et des professionnels.

Effets réglementaires de la réforme notariale sur l'efficacité et le coût des transactions hypothécaires

Entrée en vigueur le 24 octobre 2023, la Loi visant à moderniser la profession notariale et à favoriser l'accès à la justice a profondément modifié certaines pratiques liées aux transactions immobilières et hypothécaires. En limitant notamment les possibilités de transactions à distance et en resserrant les modalités de validation de l'identité, cette réforme est venue mettre fin à des mécanismes instaurés durant la pandémie, lesquels avaient pourtant démontré leur capacité à réduire les coûts, accélérer les délais et simplifier les démarches, particulièrement dans les cas de refinancement et de transfert d'hypothèques.

Dans sa mise en œuvre, cette réforme n'a pas été accompagnée de mesures opérationnelles suffisantes pour absorber la charge de travail additionnelle qu'elle impose aux notaires. L'interdiction de collaborer avec des fournisseurs de services spécialisés comme FCT et FNF a concentré un volume accru de dossiers entre les mains des notaires, sans ajustement correspondant des capacités ou des processus. Cette situation a entraîné une hausse marquée des coûts pour certaines transactions hypothécaires, pouvant atteindre entre 50 % et 200 %, selon les cas.

En 2025, la situation a continué de se détériorer, ajoutant souvent des milliers de dollars aux transactions hypothécaires et immobilières.

Ce contexte est d'autant plus préoccupant que l'année 2026 s'annonce comme une période charnière pour les renouvellements hypothécaires au Québec. Un nombre important de ménages chercheront à renégocier leurs conditions de financement afin de limiter l'impact de taux d'intérêt plus élevés. Or, la lourdeur accrue des processus notariaux risque de restreindre leur capacité à magasiner efficacement leur hypothèque et à bénéficier des meilleures conditions disponibles sur le marché.

Principaux impacts observés :

1. Hausse des coûts pour les emprunteurs

L'impossibilité de recourir à des fournisseurs externes pour certaines étapes clés, comme la préparation des actes de prêt ou les recherches de titres, oblige les

consommateurs à passer exclusivement par les notaires, souvent à un coût nettement plus élevé.

2. **Allongement des délais de transaction**

Les restrictions entourant la signature électronique, combinées à une disponibilité limitée de notaires, particulièrement en région, ralentissent la finalisation des transactions. Ces délais peuvent compromettre des échéanciers de vente ou complexifier inutilement l'accès au financement.

3. **Effets disproportionnés en région**

La rareté de notaires dans plusieurs régions du Québec accentue les délais et les coûts pour les ménages en périphérie, rendant certaines transactions difficiles à réaliser, voire impossibles dans les délais requis.

4. **Pression sur la concurrence et les coûts globaux**

La concentration de certains processus, notamment en matière d'assurance-titre, réduit la concurrence et contribue à une hausse généralisée des coûts. Cette dynamique va à l'encontre des objectifs gouvernementaux de maîtrise de l'inflation et d'amélioration de l'accessibilité à la propriété.

Enfin, ces contraintes réglementaires complexifient également la renégociation des taux et des conditions lors des renouvellements ou des transferts hypothécaires, limitant la capacité des consommateurs à comparer les offres et affaiblissant la concurrence entre prêteurs.

Nos recommandations sont semblables à celles de l'année dernière, mais l'urgence d'agir est encore plus grande.

Recommandation 1

Que le gouvernement du Québec revoie 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 contraintes découlant de la Loi 34 exercent une pression tangible sur le fonctionnement du marché immobilier québécois, avec des effets directs sur les emprunteurs, les prêteurs et la fluidité des transactions. Ces effets se manifestent de façon encore plus marquée dans les régions, où la disponibilité limitée des ressources accentue les délais, restreint les choix et alourdit les coûts assumés par les consommateurs.

Une évolution du cadre actuel, notamment par un assouplissement des modalités de signature à distance et par la reconnaissance du rôle de fournisseurs de services spécialisés, permettrait de réduire ces frictions. De telles mesures contribueraient à diminuer les coûts supportés par les ménages, à renforcer la concurrence et à appuyer les objectifs gouvernementaux en matière de lutte contre l'inflation et d'amélioration de l'accessibilité à la propriété. PHC invite le gouvernement à intervenir afin de corriger ces effets et de favoriser un marché immobilier plus efficace, équitable et accessible partout au Québec.

Encadrement du référencement en matière de financement hypothécaire

Les courtiers hypothécaires et les cabinets qui les regroupent occupent une fonction centrale dans le parcours d'accession à la propriété en offrant aux emprunteurs une analyse comparative d'un large éventail de solutions de financement. Leur rôle consiste à évaluer, parmi de nombreuses options disponibles sur le marché, celles qui répondent le mieux à la situation financière et aux objectifs des acheteurs. À l'inverse, les institutions financières orientent généralement leurs clients vers leurs propres produits. Bien que cette approche soit légitime, elle souligne l'importance, pour les consommateurs, d'avoir accès à une information complète et à un véritable choix afin de prendre une décision éclairée.

Or, le cadre législatif actuel permet à des personnes qui ne sont pas titulaires d'un permis de courtier hypothécaire de référer des clients vers des produits hypothécaires et de recevoir une rétribution pour ce service. Dans ce contexte, PHC observe que certains intervenants du secteur immobilier orientent leurs clients vers un nombre restreint de prêteurs, voire un seul, sans

nécessairement chercher à obtenir les conditions les plus avantageuses. Des informations provenant du terrain indiquent que cette pratique tend à se multiplier, alors même qu'elle ne sert pas toujours l'intérêt premier des consommateurs.

Pratiques de référencement dans le courtage immobilier

La réglementation autorise les courtiers immobiliers à référer leurs clients à des institutions financières moyennant une rétribution. Toutefois, ces références reposent fréquemment sur des ententes privilégiées avec des prêteurs spécifiques, ce qui limite le champ des options présentées aux acheteurs. À l'inverse, les courtiers hypothécaires ont accès à une pluralité d'institutions et de produits, leur permettant de comparer les offres et de négocier des conditions adaptées au profil de chaque emprunteur. Ceci va à l'encontre de la volonté du régulateur (AMF) d'assurer une séparation adéquate des professions afin d'éviter les conflits d'intérêt.

Respect des règles applicables au processus de référence

En principe, une référence devrait se limiter à la transmission des coordonnées d'un client et ne pas être conditionnelle à la conclusion d'une transaction. Dans la pratique, certaines institutions financières exigent des informations supplémentaires, telles qu'une promesse d'achat, créant ainsi un lien direct entre la réalisation de la transaction et la rétribution versée. Cette réalité soulève des questions quant à l'indépendance et à la nature même du processus de référence.

Transparence et mécanismes de contrôle

Bien que les règles imposent la divulgation de toute rétribution liée à une référence, cette obligation est inégalement appliquée. De nombreux consommateurs ne sont pas informés de l'existence de ces compensations financières, ce qui nuit à la transparence du processus. De plus, les mécanismes de vérification et les audits demeurent limités, ce qui contribue à maintenir une zone grise quant au respect des obligations en vigueur.

Contraintes imposées par certains promoteurs immobiliers

PHC constate également que certains constructeurs exigent, dans leurs contrats préliminaires, que l'acheteur obtienne son financement auprès d'une institution financière désignée. Le refus de s'y conformer peut entraîner des pénalités ou une majoration du prix de vente. Ces pratiques restreignent indûment la liberté de choix des consommateurs et limitent leur capacité à obtenir les meilleures conditions hypothécaires disponibles sur le marché.

Vers un cadre plus clair et protecteur pour les consommateurs

Un encadrement plus précis et rigoureux du référencement hypothécaire apparaît nécessaire afin de renforcer la transparence, l'indépendance des processus et la protection des consommateurs. Une clarification des règles, accompagnée de mécanismes de contrôle plus

soutenus, permettrait de s'assurer que chaque emprunteur bénéficie d'une évaluation complète de ses options de financement.

PHC recommande donc que le cadre réglementaire applicable au référencement hypothécaire soit revu et renforcé, afin de garantir un accès équitable à l'ensemble des solutions de financement disponibles et de préserver la confiance envers les professionnels du secteur.

Recommandation 2

Éclaircir les règles relatives au référencement hypothécaire afin de respecter le champ d'expertise de chaque profession et garantir une équité dans le marché

Partage interprovincial des commissions : un cadre à moderniser

Le cadre réglementaire québécois limite actuellement de façon significative le partage de commissions lorsque des transactions hypothécaires impliquent des intervenants situés à l'extérieur du Québec. En pratique, un courtier dûment certifié au Québec ne peut recevoir une part de commission dans le cadre d'une transaction interprovinciale, même lorsque tous les professionnels concernés sont légalement autorisés à exercer dans leur juridiction respective.

Cette situation découle principalement de l'article 100 de la Loi sur la distribution de produits et services financiers, qui encadre strictement les catégories d'entités avec lesquelles un partage de commissions est permis. Bien que cette disposition vise à protéger le public, elle ne tient pas compte de l'évolution du marché canadien, où les transactions interprovinciales sont de plus en plus fréquentes, notamment dans un contexte de mobilité accrue des ménages et de numérisation des services financiers.

PHC a soulevé cet enjeu à plusieurs reprises auprès de l'Autorité des marchés financiers. Les échanges tenus à ce jour indiquent qu'une correction de cette situation nécessiterait une intervention réglementaire ou législative. L'AMF reconnaît par ailleurs que cette demande est cohérente avec les pratiques observées ailleurs au Canada et qu'elle répond à une logique opérationnelle et économique.

L'absence de mécanisme de partage conforme entraîne des effets négatifs directs pour les courtiers et cabinets québécois. Des revenus générés en partie par leur travail sont ultimement captés par des entités établies dans d'autres provinces, faute de pouvoir être partagés légalement. Cette réalité crée un désavantage concurrentiel pour les entreprises québécoises et prive l'économie du Québec de revenus qui devraient légitimement y demeurer.

Recommandation 3

Modifier l'article 100 de la Loi sur la distribution de produits et services financiers afin de permettre le partage de commissions avec les mêmes catégories d'entités déjà reconnues par la loi, lorsque celles-ci sont dûment certifiées par un organisme de réglementation équivalent à l'AMF dans une autre province canadienne.

Cette approche préserverait un haut niveau de protection du public tout en reflétant les réalités du marché interprovincial.

Une telle modification s'inscrirait pleinement dans les orientations du gouvernement du Québec en matière de modernisation réglementaire, de réduction des barrières au commerce interprovincial et d'harmonisation des règles financières à l'échelle canadienne. Dans le cadre des travaux législatifs à venir en matière financière, PHC estime qu'il serait opportun d'envisager une modification ciblée afin de corriger une situation qui nuit actuellement à la compétitivité des courtiers québécois et à la rétention des retombées économiques au Québec.

Les freins à la construction résidentielle liés aux règles municipales et à l'aménagement du territoire

Contrer la pénurie et améliorer l'abordabilité des logements

La rareté persistante de logements au Québec exerce une pression croissante sur les ménages et compromet l'accès à des habitations abordables pour un nombre important de citoyens. Cette situation appelle à des interventions ciblées afin d'accélérer le développement résidentiel et de lever les obstacles qui freinent l'accès à la propriété. Les recommandations qui suivent visent à proposer des pistes d'action concrètes et structurantes pour soutenir les efforts du gouvernement en ce sens.

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 projets résidentiels dépend largement de la capacité des municipalités à planifier et à financer les infrastructures nécessaires, une responsabilité qui s'exerce dans un contexte de fortes contraintes budgétaires. Bien que certaines avancées aient été observées au cours des deux dernières années et que quelques municipalités aient amorcé un virage plus favorable à la construction résidentielle, ce mouvement demeure encore limité à l'échelle du Québec.

Par ailleurs, les redevances de développement imposées aux promoteurs peuvent freiner la réalisation des projets ou en accroître les coûts, un enjeu particulièrement sensible pour les logements abordables, où la marge de manœuvre financière est restreinte. 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.

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 consultation est maintenant terminée et nous attendons toujours de voir ce que le gouvernement va choisir comme orientation. Notre objectif est de 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.

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 remercie le ministre des Finances, son équipe ainsi que les représentants de la fonction publique du ministère pour la tenue des consultations prébudgétaires en vue de l'exercice 2026-2027. Cet exercice demeure essentiel pour bien comprendre les réalités vécues sur le terrain et pour intégrer, dans les choix budgétaires et réglementaires, les enjeux concrets qui touchent directement l'accession à la propriété et le bon fonctionnement du marché immobilier québécois.

Par sa contribution, PHC souhaite appuyer les efforts du gouvernement visant à améliorer l'accessibilité à la propriété, à renforcer la concurrence et à réduire les frictions administratives qui alourdissent inutilement les parcours des consommateurs. Les recommandations présentées dans ce mémoire s'inscrivent dans une logique de modernisation et d'efficacité, qu'il s'agisse de faciliter les transactions hypothécaires, d'encadrer plus clairement certaines pratiques commerciales ou de soutenir l'augmentation de l'offre résidentielle.

PHC demeure convaincue qu'en misant sur des interventions ciblées et cohérentes, le Québec peut se doter d'un cadre plus fluide, plus équitable et mieux adapté aux réalités actuelles du marché. Nous espérons que les propositions formulées dans le cadre de ces consultations

contribueront à orienter les décisions à venir et à faire de l'accession à la propriété une perspective plus accessible pour un plus grand nombre de ménages québécois.