



PROFESSIONNELS
HYPOTHÉCAIRES
DU CANADA

MÉMOIRE PRÉBUDGÉTAIRE

28 août 2025

Table des matières

Professionnels hypothécaires du Canada3

Recommandations4

Recommandation 1 : Créer un outil en ligne qui vérifie les revenus pour empêcher la fraude dans les demandes de prêt hypothécaire..... 4

Recommandation 2 : Mettre sur pied une table de concertation permanente où gouvernements, industrie et société civile uniront leurs efforts pour résoudre ensemble la crise du logement, tant sur le plan de l'offre que de l'abordabilité. 8

Recommandation 3 : Permettre d'étaler le remboursement des prêts hypothécaires assurés sur 30 ans, que ce soit pour une maison neuve ou ancienne, quel que soit le type d'acheteur. 8

Recommandation 4 : Comblent l'écart des limites d'assurance hypothécaire sur les prêteurs et les emprunteurs au Canada. 9

Recommandation 6 : Faciliter l'accès des propriétaires au refinancement assuré pour stimuler la construction de logements locatifs. 11

Professionnels hypothécaires du Canada

Professionnels hypothécaires du Canada (PHC) est l'association nationale sans but lucratif représentant plus de 15 000 acteurs de l'industrie du crédit à l'habitation. Cette association regroupe des courtiers, agents, banquiers, prêteurs, assureurs et fournisseurs de services. PHC s'attache à favoriser l'accès à la propriété tout en protégeant l'intégrité, la sécurité et le choix.



La filière du courtage est à l'origine de
34 % des prêts hypothécaires au Canada



46 % des primo-accédants
ont consulté un courtier
hypothécaire



Le recours aux courtiers
est le plus fort en C.-B. à **37 %**,
suivie de l'Alberta à **35 %**



> **15 000** membres individuels
> **1 000** sociétés



Vous pouvez trouver un
de nos courtiers membres à
trouvezvotrecourtier.ca



Recommandations

Recommandation 1 : Créer un outil en ligne qui vérifie les revenus pour empêcher la fraude dans les demandes de prêt hypothécaire.

PHC salue l'engagement à déployer un outil de vérification du revenu exprimé par le gouvernement fédéral dans l'énoncé économique de l'automne 2024. Cette avancée concrétise la promesse du budget 2024 de combattre la fraude hypothécaire grâce à la vérification des revenus auprès de l'ARC. Toutefois, malgré l'annonce d'un déploiement prévu début 2025, le développement de l'outil tarde à se matérialiser.

Le gouvernement fédéral doit repenser ses priorités et accélérer la livraison de cet outil. Le Budget 2025 devra fixer un échéancier précis pour consolider les avancées déjà obtenues.

L'accès à la vérification des revenus via l'ARC pour les demandes hypothécaires servirait deux objectifs majeurs. D'abord, il soutiendrait la lutte contre la criminalité transnationale, une priorité de la présidence canadienne du G7. Ensuite, cet accès s'alignerait sur l'évaluation du dispositif antiblanchiment canadien par le GAFI en novembre 2025.

De plus, les autorités appuient massivement la vérification des revenus via l'ARC pour les demandes hypothécaires. En effet, le Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires et les organismes provinciaux y sont favorables. Le BSIF salue lui aussi cette initiative, qui répond à sa ligne directrice B-20 : les institutions financières doivent s'appuyer sur des revenus vérifiables et difficilement falsifiables.ⁱ

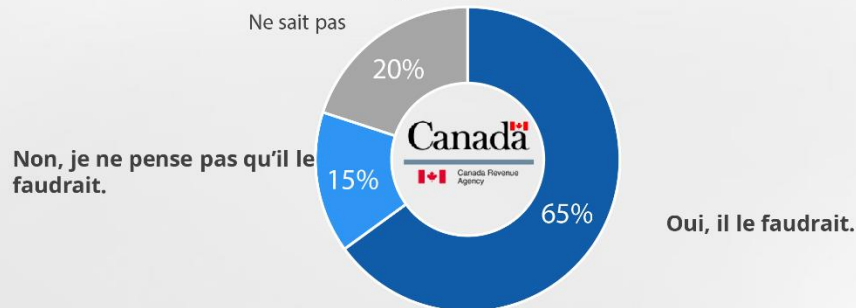
Des criminels exploitent l'immobilier canadien pour blanchir de l'argent et frauder le fisc. CANAFE et l'ARC ont lancé une alerte en août 2024 dévoilant leurs techniques de blanchiment dans ce secteur. Les fraudeurs recourent notamment à des prête-noms pour masquer l'identité des véritables acquéreurs. «Ces prête-noms présentent couramment aux courtiers et aux banques des feuillets T4 et bulletins de paie falsifiés.»ⁱⁱ

Le sondage Pollara de juillet 2025 montre que près de 65 % des Canadiens souhaitent voir l'ARC s'impliquer dans la lutte contre la fraude hypothécaire et :

- Cinquante-huit pour cent des Canadiens considèrent la fraude hypothécaire comme un enjeu majeur
- Soixante-quatre pour cent des Canadiens estiment que la fraude hypothécaire fait grimper le prix du logement
- Soixante-dix-huit pour cent estiment que la fraude hypothécaire procure un avantage injuste aux acheteurs malhonnêtes

Rôle de l'ARC : Près des deux tiers estiment que l'ARC devrait jouer un rôle dans la prévention de la fraude hypothécaire

Q. Pensez-vous que l'ARC devrait jouer un rôle dans la prévention de la fraude hypothécaire ?

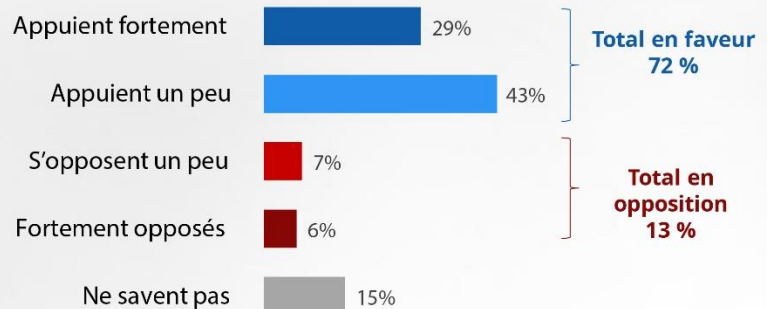


Q L'ARC conserve toutes les données fiscales des Canadiens. Devrait-elle contribuer à la lutte contre la fraude hypothécaire ?
Base : Tous les répondants (n=2 022)

pollara
40 years of strategic insights

Soutien aux vérifications du revenu via l'ARC

- Les futurs acheteurs immobiliers acceptent massivement que leurs prêteurs vérifient leurs données fiscales : 80 % y sont favorables, contre 10 % qui s'y opposent.

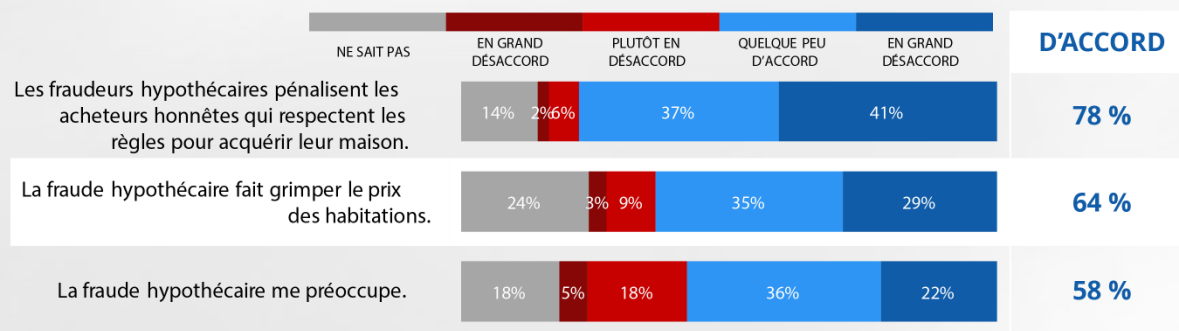


Q Accepteriez-vous que votre prêteur ou courtier hypothécaire vérifie auprès de l'ARC l'exactitude des données fiscales de votre dossier de prêt ? Cela concerne les banques, caisses et sociétés de crédit hypothécaire.
Base : Tous les répondants (n=2 022)

72 %
des Canadiens approuvent que les prêteurs et courtiers hypothécaires puissent vérifier directement les données fiscales auprès de l'ARC.

Fraude hypothécaire : La fraude hypothécaire inquiète largement la population. Elle désavantage les citoyens honnêtes et fait grimper les prix des logements.

- Les futurs acheteurs immobiliers s'inquiètent davantage de ce problème : 65 % d'entre eux s'en préoccupent. Pour 81 %, la fraude hypothécaire désavantage injustement les honnêtes citoyens, tandis que 68 % estiment qu'elle gonfle les prix de l'immobilier.



Les fraudeurs hypothécaires falsifient leurs revenus, leurs actifs ou la valeur du bien pour obtenir un prêt plus important qu'il n'est autorisé.
 Dans quelle mesure êtes-vous d'accord ou en désaccord avec les affirmations suivantes ?
 Base : Tous les répondants (n=2 022)

u'a autorisé.

pollara
 40 years of strategic insights

Le groupe d'experts de la Colombie-Britannique a révélé des chiffres alarmants : en 2018, le blanchiment d'argent dans l'immobilier provincial a atteint entre 800 millions et 5,3 milliards de dollars, gonflant les prix de 5 %ⁱⁱⁱ. À l'échelle nationale, le Service canadien de renseignements criminels évalue ce fléau entre 45 et 113 milliards de dollars annuellement.^{iv}

Importance d'une mise en œuvre rapide

Les fraudes hypothécaires ont bondi de 29,5 % au Canada entre le début de la pandémie et 2022, révèle Equifax Canada^v. Les fraudeurs falsifient principalement les documents financiers et fiscaux, qui représentent 90 % des demandes douteuses.^{vi}

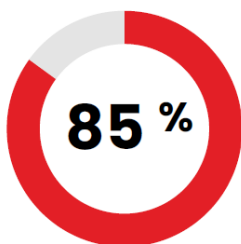
Les fraudeurs hypothécaires font grimper artificiellement le prix des maisons. Ils sapent la confiance dans le système de prêts et compromettent l'accès équitable à la propriété en surpassant les acheteurs honnêtes sur un marché déjà tendu. Le coût de la fraude s'alourdit pour les prêteurs : les institutions financières canadiennes perdent maintenant 4,45 \$ par dollar fraudé en 2023, contre 3,49 \$ en 2022.^{vii}

Les Canadiens réclament une protection vigoureuse lors des moments charnières de leur vie financière. Un sondage d'Equifax révèle que 88 % d'entre eux souhaitent une collaboration étroite entre secteurs public et privé dans la lutte contre la criminalité financière^{viii}. Le rapport 2025 de PHC sur l'état du marché immobilier confirme cette tendance : 85 % des Canadiens jugent la fraude hypothécaire suffisamment préoccupante pour exiger un renforcement des mesures de sécurité. L'adhésion à la vérification des revenus par l'ARC progresse également, passant de 50 à 57 % en un an.^{ix}

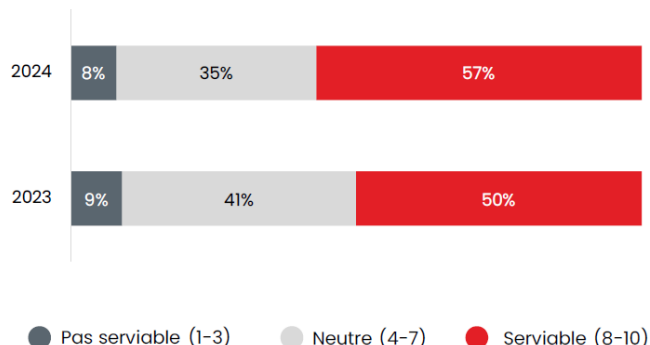


PROFESSIONNELS
 HYPOTHÉCAIRES
 DU CANADA

Estiment que la fraude hypothécaire est suffisamment grave pour justifier un durcissement.



Soutien à l'idée de laisser les courtiers vérifier les revenus via l'ARC.



Les modèles éprouvés d'autres juridictions démontrent que la vérification des revenus numériques fonctionne. Au Royaume-Uni, HM Revenue & Customs, le Council of Mortgage Lenders (maintenant R.-U. Finance) et la Building Societies Association ont créé un outil pour lutter contre la fraude aux demandes de prêt hypothécaire. Le Mortgage Verification Scheme a été officiellement lancé le 1^{er} septembre 2011. Ce dispositif a été annoncé pour la première fois dans le budget de 2010 après consultation des parties prenantes. Les prêteurs et les courtiers peuvent demander un formulaire de calcul d'impôt SA302. Ce formulaire fait état des revenus d'un emprunteur, ainsi que d'autres informations. Parmi celles-ci, on compte les revenus d'emploi, les revenus d'activité indépendante, les dividendes des actions de société, les impôts dus et les informations sur les pensions et les prestations reçues au Royaume-Uni.^x

Notre demande diffère du modèle britannique. Nous souhaitons valider des lignes précises de la déclaration fiscale, d'abord la ligne 15000 qui indique le revenu total avant déductions, puis progressivement d'autres lignes de revenus. Cette méthode, plus simple et sécurisée, limiterait l'accès aux seules données nécessaires pour authentifier les documents fiscaux fournis par les clients. Selon la consultation menée par l'ARC, la validation initiale devrait porter sur les éléments suivants :

Q6 : Quels sont les renseignements minimums que vous demanderiez à l'ARC pour vérifier le revenu de l'emprunteur ?

- Nom (74 %)
- Revenu total (ligne 15000) (84 %)
- Revenu net (ligne 23600) (62 %)
- Revenu imposable (ligne 26000) (54 %)
- Dettes envers l'ARC (soulevées par plusieurs participants au sondage et une préoccupation pour l'admissibilité aux prêts hypothécaires privés)

Les participants à la consultation de l'ARC s'entendent : la vérification efficace du revenu d'un emprunteur nécessite des données couvrant au minimum deux ans.

L'ARC pourrait offrir un outil numérique permettant de vérifier les revenus, avec l'accord du client et pour une durée limitée. Pourraient ainsi confirmer en toute sécurité les informations financières les banques, courtiers, assureurs et prêteurs. Cette solution améliorerait l'exactitude des données, protégerait les renseignements

personnels et freinerait la fraude hypothécaire. Elle renforcerait l'intégrité du système hypothécaire canadien sans compromettre la confidentialité des dossiers.

La demande de logements ne faiblit pas et l'accession à la propriété échappe à un nombre croissant de Canadiens. Dans ce contexte, un outil de vérification déployé au bon moment protégerait notre marché de l'habitation tout en renforçant la confiance des consommateurs et l'image d'intégrité financière du pays.

Recommandation 2 : Mettre sur pied une table de concertation permanente où gouvernements, industrie et société civile uniront leurs efforts pour résoudre ensemble la crise du logement, tant sur le plan de l'offre que de l'abordabilité.

Nous préconisons la création par Ottawa d'une table ronde permanente sur l'habitation. Cette instance rassemblerait tous les acteurs clés : gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, représentants autochtones, acteurs du secteur (crédit hypothécaire, construction, commerce, immobilier, logement locatif) et société civile. Sa mission : développer des solutions concrètes et coordonnées face à la crise du logement et de son abordabilité.

Notre pays doit faire du logement une priorité nationale et déployer un effort coordonné d'un océan à l'autre. Les Canadiens ont besoin de stabilité financière pour fortifier notre économie, et cette stabilité passe d'abord par la possession d'un chez-soi. Hélas, nos concitoyens peinent davantage à devenir propriétaires que leurs parents et grands-parents. Entre l'explosion des prix immobiliers, la hausse des taux d'intérêt et des salaires qui ne suivent pas l'inflation, le rêve de posséder sa maison s'éloigne plutôt que de se concrétiser.

L'appel pour une table ronde nationale permanente sur le logement est également repris par d'autres organismes, tels que l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) et l'Association des banquiers canadiens (ABC).

L'ACI souligne que la crise du logement s'aggrave faute de coordination entre les différents paliers gouvernementaux. Pour structurer la future table ronde nationale sur le logement, l'association propose de s'inspirer du Secrétariat fédéral sur l'apprentissage et la garde des jeunes enfants. Son modèle a permis de concrétiser des accords bilatéraux et des engagements pancanadiens en matière de services de garde.

Une table ronde permanente offrirait un espace d'échange où les acteurs pourraient confronter leurs points de vue sur les défis du logement abordable et proposer des solutions concrètes.

Recommandation 3 : Permettre d'étaler le remboursement des prêts hypothécaires assurés sur 30 ans, que ce soit pour une maison neuve ou ancienne, quel que soit le type d'acheteur.

Un amortissement pouvant s'étaler sur 30 ans pour tous les prêts hypothécaires assurés faciliterait l'accès à la propriété. Seuls les primo-accédants et les acheteurs de maisons neuves bénéficient aujourd'hui de cette option, laissant une minorité d'emprunteurs privés d'un avantage largement répandu : la possibilité d'étaler leur prêt sur trois décennies.

Les frais de logement grimpent plus rapidement que toute autre dépense des ménages canadiens, dépassant même la croissance des revenus. Les familles de la classe moyenne et les jeunes subissent le plus durement cette flambée des prix. Bien que la SCHL recommande de limiter les frais de logement mensuels à 32 % du revenu familial, la majorité des Canadiens ne parvient pas à respecter ce seuil.

Les acheteurs devraient pouvoir choisir entre 25 et 30 ans d'amortissement, ce qui réduirait leurs versements mensuels et faciliterait leur accession à la propriété. L'extension de l'option de 30 ans à l'ensemble du marché multiplierait les possibilités de logement, améliorerait l'accessibilité et apporterait aux Canadiens un précieux soulagement financier. Cette mesure rendrait la propriété plus abordable pour un plus grand nombre. L'équité commande d'ailleurs d'offrir ce choix à tous, puisque la majorité des emprunteurs peuvent déjà opter pour 25 ou 30 ans d'amortissement.

Recommandation 4 : Comblar l'écart des limites d'assurance hypothécaire sur les prêteurs et les emprunteurs au Canada.

L'assurance prêt hypothécaire joue un rôle stratégique au Canada. Elle favorise la liquidité du marché et permet aux emprunteurs d'obtenir des taux avantageux. Le secteur distingue trois types de prêts : assurés, assurables et non assurables. Ottawa vient de relever le plafond des prêts assurés, passant de 1 à 1,5 million de dollars. Toutefois, les prêts assurables — ces prêts à faible ratio que les prêteurs peuvent assurer rétroactivement sous certaines conditions — restent limités aux propriétés d'un million de dollars ou moins.

Nous conseillons au gouvernement fédéral de relever à 1,5 million de dollars le plafond des propriétés admissibles à l'assurance hypothécaire. Cette harmonisation avec la réalité du marché favoriserait un secteur du crédit plus sain et concurrentiel. Cette mesure produirait les résultats suivants :

- Rétablir l'équilibre concurrentiel entre les prêteurs
- Offrir aux consommateurs des taux plus avantageux et de meilleures conditions
- Favoriser l'accès responsable au logement dans les régions chères
- Maintenir des contrôles de risque appropriés grâce aux critères de qualification existants (par exemple, les simulations, les limites de ratio prêt-valeur et la vérification du revenu)

Désalignement entre les limites des prêts assurés et assurables

Les prêteurs peuvent désormais offrir des prêts hypothécaires assurés pour des maisons de 1,5 million de dollars, mais l'assurance de portefeuille demeure restreinte aux propriétés de moins d'un million. Ce décalage entre les deux politiques entrave l'accès au marché immobilier.

Désavantage concurrentiel pour les prêteurs hors bilan

Les prêteurs spécialisés, les sociétés de financement hypothécaire et autres établissements sans dépôts s'appuient sur l'assurance de portefeuille. Cette assurance leur permet de titriser leurs prêts à faible ratio et d'offrir des taux concurrentiels. Le plafond d'un million de dollars les exclut d'un segment croissant du marché immobilier, laissant le champ libre aux institutions traditionnelles qui détiennent des bilans.

Moins de choix et plus de coûts pour les consommateurs

Les emprunteurs cherchant à financer une maison entre 1 et 1,5 million de dollars font face à des choix limités, car peu de prêteurs se disputent ce segment du marché. Cette concurrence réduite pénalise les acheteurs, qui doivent composer avec des taux plus élevés et des conditions de prêt plus rigides.

Désalignement avec les réalités du marché

Les grandes villes canadiennes ont vu flamber leurs prix immobiliers, rendant obsolète le seuil de 1 million de dollars — d'où la récente hausse du plafond des prêts assurables à 1,5 million. À Toronto et Vancouver, comme désormais à Calgary et Ottawa, une simple maison familiale dépasse souvent ce plafond d'assurabilité, même pour des acheteurs très solvables versant 20 % d'acompte ou plus.

Les consommateurs font face à des options limitées en raison du plafond de 1 million de dollars pour les prêts hypothécaires assurables. Porter le seuil à 1,5 million refléterait mieux la réalité du marché immobilier actuel. Cette hausse stimulerait la concurrence entre les prêteurs et offrirait aux Canadiennes et Canadiens des solutions de financement plus souples et abordables.

Recommandation 5 : Ne pas imposer de nouveau ratio prêt-revenu pour les prêts hypothécaires assurés : une telle mesure nuirait à l'accès à la propriété et rendrait le logement moins abordable.

Le ratio prêt-revenu ne permet ni d'atténuer efficacement les risques ni de prédire correctement les pertes dans le secteur des prêts assurés. La *Loi sur la protection de l'assurance hypothécaire résidentielle* impose aux prêts hypothécaires assurés un cadre réglementaire très différent de celui des prêts conventionnels. Les plafonds d'amortissement brut et total de la dette, conjugués aux politiques de souscription en vigueur, encadrent efficacement l'endettement des emprunteurs de prêts assurés.

Une taxe sur les investisseurs étrangers pénaliserait lourdement les marchés urbains, déjà fragilisés par la crise du logement abordable. Cette mesure saperait aussi les récentes initiatives fédérales visant à faciliter l'accès à la propriété des jeunes Canadiens. Pensons au relèvement du plafond des prêts hypothécaires assurés à 1,5 million de dollars ainsi qu'à l'accès à l'amortissement sur 30 ans pour les primo-accédants de logements neufs.

De plus, l'introduction d'une mesure de rapport prêt-revenu plus rigoureuse dans un environnement de taux élevés, combinée à l'incertitude économique des tarifs et à une croissance économique plus faible, crée des conditions à risque. Elles pourraient pousser les Canadiens moyens hors du système réglementé par le gouvernement fédéral et vers des solutions hypothécaires plus risquées et coûteuses. Cet enjeu préoccupe également les régulateurs provinciaux, tels que l'Autorité de réglementation des services financiers de l'Ontario (ARSF). Cette autorité a indiqué que «l'appréciation des logements et les critères de souscription plus stricts introduits par le BSIF ont rendu plus difficile pour les consommateurs d'obtenir ou de maintenir des prêts hypothécaires auprès de prêteurs traditionnels. En conséquence, de plus en plus de consommateurs se tournent vers des options de financement hypothécaire alternatives et privées.» L'ARSF indique que certains de ces consommateurs sont plus financièrement vulnérables et pourraient être exploités dans des transactions hypothécaires privées. (Plan de supervision du courtage hypothécaire 2021-2022.)

Des critères d'admissibilité trop rigoureux risquent de créer un système financier fédéral élitiste, réservé aux rares emprunteurs qui peuvent se qualifier auprès des institutions réglementées. Cette situation force de plus en plus de Canadiens vers des solutions hypothécaires onéreuses et hasardeuses. Le renforcement des restrictions, dans le contexte actuel, pourrait aggraver le problème de la fraude hypothécaire. Equifax Canada prévoit d'ailleurs une hausse de ces fraudes, les emprunteurs peinant de plus en plus à se qualifier.

Recommandation 6 : Faciliter l'accès des propriétaires au refinancement assuré pour stimuler la construction de logements locatifs.

Les propriétaires devraient pouvoir obtenir du refinancement assuré par le gouvernement fédéral pour créer des logements additionnels. Nombreux sont ceux qui souhaitent aménager de nouveaux logements, en transformant l'espace existant ou en agrandissant leur propriété. Le refinancement leur permettrait de réinvestir leur avoir propre dans ces projets qui augmentent l'offre de logements.

Les propriétaires ne peuvent actuellement pas obtenir d'assurance hypothécaire pour ces refinancements, ce qui restreint les capitaux disponibles. Notre recommandation : permettre aux propriétaires d'accéder à l'assurance hypothécaire lorsqu'ils refinancent pour créer de nouveaux logements. Cette mesure stimulera la construction résidentielle tout en offrant aux Canadiens de nouvelles façons d'investir dans leur propriété.

i [Réponse du BSIF à la consultation initiale sur les mesures de service de la dette de la ligne directrice B-20 — Bureau du surintendant des institutions financières](#), octobre 2023.

ii [CANAFE-2024-OA001](#), août 2024.

iii [Combating Money Laundering in B.C. Real Estate](#), Mai 2019.

iv [Rapport public sur le crime organisé au Canada](#), Service de renseignement criminel du Canada, février 2021.

v [Coût de la vie élevé et demande de crédit pourraient entraîner une probabilité plus élevée de fraude](#), Equifax Canada Market Pulse Fraud Trends, novembre 2022.

vi [La fraude inquiète : 89 % des Canadiens exigent plus d'efforts des entreprises](#), Equifax Canada, mars 2025.

vii [Étude sur le coût réel de la fraude de LexisNexis® : Rapport sur les services financiers et les prêts — Édition États-Unis et Canada](#), avril 2024.

viii [La fraude inquiète : 89 % des Canadiens exigent plus d'efforts des entreprises](#), Equifax Canada, mars 2025.

ix [Rapport sur l'état du marché de l'habitation en 2025 : Enquête annuelle auprès des consommateurs](#), Professionnels hypothécaires du Canada, juillet 2025.

x [La lutte contre la fraude hypothécaire : bilan des efforts concertés](#), Rapport de l'Autorité nationale antifraude, mars 2010.