



Montréal, le 9 septembre 2021

Monsieur Éric Girard  
Ministre des Finances  
Ministère des Finances  
390, boulevard Charest Est  
Québec (Québec) G1K 3H4  
Par courriel : [ministre@finances.gouv.qc.ca](mailto:ministre@finances.gouv.qc.ca)

Objet : Consultation publique : les pratiques des courtiers immobiliers dans le contexte de surchauffe immobilière

Monsieur le Ministre,

Dans le cadre de la consultation mentionnée en objet, vous avez demandé aux courtiers immobiliers, sous la forme de cinq questions, si les pratiques en cours concernant le courtage ont pour effet d'engendrer la surchauffe du marché immobilier à laquelle est confronté l'ensemble des acheteurs.

Après examen de la question de la surchauffe immobilière, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), qui regroupe 19 000 membres entrepreneurs en construction résidentielle sur l'ensemble du territoire du Québec, considère que la cause la plus probable est certainement un important déséquilibre entre l'offre et la demande en habitation. La seule avenue efficace et durable permettant de le résorber est, à notre avis, une augmentation de l'offre, et la manière d'y arriver est de créer un environnement propice à la construction de nouvelles habitations.

Tel que nous le précisons la semaine dernière lors de la publication d'[un numéro spécial de notre Bulletin de l'habitation](#), l'APCHQ estime qu'il y a eu sous-construction d'habitations au cours des dernières années, de sorte que le Québec accuse actuellement un déficit se situant entre 40 000 et 60 000 logements pour propriétaires-occupants et pour fins locatives. Notre association considère que stimuler l'offre, principalement en accélérant le rythme des mises en chantier, permettrait à la fois de résorber la pénurie et de faire diminuer la pression sur les prix des propriétés existantes.

Vous trouverez, en pièce jointe, une copie de l'étude qui vise à illustrer l'ampleur du rattrapage qui doit être fait et qui propose des politiques et des mesures permettant de stimuler l'offre, à court et à moyen terme. Nous demeurons certainement disponibles pour répondre à vos questions.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

  
Luc Bélanger  
Président-directeur général  
APCHQ

p. j. Bulletin de l'habitation de l'APCHQ - La solution à la surchauffe du marché immobilier : s'attaquer au déséquilibre en augmentant l'offre

Brossard, le 17 août 2021

Ministère des Finances

Consultation publique sur l'encadrement des courtiers immobiliers

En préambule, l'Association des Courtiers hypothécaires du Québec (ACHQ) vous remercie de l'opportunité de nous offrir cette tribune pour exposer nos points vus sur la situation actuelle concernant l'encadrement des courtiers immobiliers au Québec.

Dans un premier temps, il n'est de secret pour personne que le marché de la revente immobilière au cours des derniers mois a connu une progression rapide tant au niveau des unités vendues, de la hausse rapide des prix de vente provoquée par des promesses d'achat multiples et aussi par un faible inventaire des propriétés disponibles pour les acheteurs. Nous sommes par conséquent dans un marché qui favorise les vendeurs de propriétés.

Dès le mois de janvier 2021, nous avons fait des représentations à l'Organisme d'autoréglementation des courtiers immobiliers du Québec (OACIQ) concernant les façons de faire de certains de leurs membres en ce qui a trait à leur pratique professionnelle. En effet, ces courtiers immobiliers suggéraient de faire renoncer l'inspection pré-achat à leurs clients dans le but unique de rendre leur proposition (promesse d'achat) plus alléchante pour les vendeurs. De plus, nous avons constaté que dans certaines transactions, le courtier immobilier faisait aussi renoncer à son client la garantie légale de qualité. L'OACIQ a réagi rapidement avec l'émission d'un communiqué. (Pièces jointes) Malheureusement, ce communiqué a eu très peu d'effets sur les agissements de ses membres.

Les conséquences de faire renoncer un acheteur à une inspection pré-achat peut s'avérer lourde de conséquences pour le public et certaines des parties prenantes. Un acheteur qui ne peut pas connaître les vices apparents d'une propriété avant de l'acquérir peut mettre en péril sa sécurité financière pour plusieurs années advenant que des réparations majeures et non prévues sont à faire sur la propriété. De plus, la majorité de ces propriétés sont financées par des prêts hypothécaires provenant des institutions financières et garanties par des assureurs prêts (SCHL, Sagen, Canada Guarantee). Les garanties financières de ces dernières sont donc altérées par ces pratiques non déontologiques et n'oublions pas que la propriété est le gage qui est mis en garantie en contrepartie d'un prêt. Donc, une propriété comportant des vices n'a pas la même valeur financière et le niveau du risque impliqué n'est pas le même non plus. La protection du public ainsi que celle des parties prenantes peuvent alors être mis en cause dans le cadre de ces pratiques non professionnelles.

De plus, et toujours dans le but de rendre leur promesse d'achat plus attrayante, le refus de l'inspection n'est pas le seul outil utilisé par plusieurs courtiers. En effet, un grand nombre d'entre eux vont demander à leur client de fournir une approbation hypothécaire finale dans des délais qui sont irréalisables pour les promettants acheteurs. Dans certains cas, nous avons constaté des délais de 24 heures, ce qui est irréalisable pour les acheteurs. Les prêteurs hypothécaires doivent analyser les dossiers de leurs clients, faire une évaluation de la propriété sur place dans certains cas et parfois

l'acheteur n'a pas en main toute la documentation requise pour obtenir un engagement final de prêt aussi rapidement. Il peut aussi parfois survenir qu'un courtier hypothécaire doive proposer à son client une solution alternative au produit de financement idéal pour ce dernier à cause du court délai requis à la promesse d'achat par le courtier immobilier du client. Une préautorisation de prêt ne peut substituer un délai raisonnable d'autorisation, qui selon nous et aussi selon l'OACIQ, est de 14 jours. N'oublions pas que les parties prenantes sont elles aussi prises de cours avec cette surchauffe immobilière; la finalité de tout ce processus les influence directement et par le fait même c'est le public qui en subit les frais.

Nous recommandons donc que le ministère des finances puisse régler l'obligation de l'inspection préachat ainsi que l'établissement par règlement d'un délai raisonnable pour l'obtention d'un prêt hypothécaire pour les promettants acheteurs.

Finalement, dans un souci de la protection du public, nous aimerions aussi que le ministère puisse aussi avoir une réflexion sur le fait qu'un courtier immobilier peut, lors d'une même transaction, représenter l'acheteur ainsi que le vendeur. Les apparences de conflit d'intérêt et d'impartialité sont vivement impliquées lors de ces types de transactions. Par ailleurs, le Québec est un des rares endroits en Amérique qui tolère ce genre de pratique.

Cordialement,

Sylvain Poirier  
Président du conseil d'administration

