

Mémoire présenté au ministère des Finances du Québec dans le cadre
de la consultation publique sur les pratiques des courtiers immobiliers
dans le contexte de surchauffe immobilière

Par Andrés Fontecilla, *député de Laurier-Dorion* à l'Assemblée nationale
du Québec

Québec, 7 septembre 2021

CONTEXTE

Comme le mentionne l'invitation du ministre des Finances à participer à cette consultation publique, la surchauffe immobilière est le résultat d'une multitude de facteurs. Il convient donc de s'intéresser au rôle des agences et courtiers immobiliers dans cette surchauffe, mais nous nous permettrons également de proposer des solutions pour nous attaquer à d'autres facteurs contribuant à la crise d'abordabilité actuelle.

La surchauffe immobilière en chiffres

Sommairement, la surchauffe immobilière au Québec se qualifie par une hausse importante du coût des propriétés dépassant largement l'augmentation des revenus des ménages dans un contexte de rareté des propriétés mises en vente.

La pénurie de logements est réelle. Bien que 2021 se dirige vers un record dans la construction résidentielle, le rythme de croissance des habitations n'a pas suivi celui de la population. Le Canada présente 424 logements par 1000 habitants, le plus bas taux des pays du G7. Pour rattraper la moyenne du G7 de 471 logements par 1000 habitants, il faudrait doubler le rythme actuel de 200 000 constructions par année pendant 10 ans.¹ Quant au logement social et communautaire, le gouvernement en construit à peine 1000 par année au Québec depuis quelques années, ce qui est nettement insuffisant pour répondre aux besoins des dizaines de milliers de ménages en attente d'un logement social.

Outre la rareté des propriétés mises en vente, plusieurs autres facteurs contribuent à la surchauffe immobilière dont :

- L'engouement pour l'achat de propriétés unifamiliales plus éloignées des grands centres dans un contexte pandémique et de télétravail ;
- L'accroissement des économies des ménages en raison de la réduction de nombreuses dépenses dans le cadre d'un confinement de plusieurs secteurs d'activités dans le contexte de la pandémie de COVID-19 ;
- Les faibles taux d'intérêt ;
- L'engouement pour les pratiques d'achat-revente rapide (« flips ») dans un contexte de précarisation des droits des locataires ;

¹ D'après un rapport de la Banque Scotia, «Estimating the Structural Housing Shortage in Canada: Are We 100 Thousand or Nearly 2 Million Units Short? », mai 2021, en ligne:
<https://www.scotiabank.com/ca/en/about/economics/economics-publications/post.other-publications.housing.housing-note.housing-note--may-12-2021-.html>

- La spéculation immobilière elle-même et la présence accrue d'investisseurs institutionnels et étrangers dans le secteur de l'immobilier, maintenant vu comme une valeur refuge dans un contexte de forte demande et de haut rendement.

Augmentation des prix médians des propriétés

La démonstration n'est plus à faire, le Québec en entier est frappé par la surchauffe immobilière.

L'une des principales caractéristiques (et conséquences) de la surchauffe immobilière est l'explosion des prix des propriétés, tous types de propriétés confondus. Le prix médian des unifamiliales à l'échelle provinciale a atteint 373 000\$ au deuxième trimestre de 2021, soit une **augmentation de 44%** depuis cinq ans². Des chiffres similaires sont observés dans le marché de la copropriété avec une augmentation du prix médian de 39% par rapport à 2016, pour atteindre 335 000\$.

Ces hausses fulgurantes ne sont pas le fait de seulement quelques grands centres, mais résultent bien d'une tendance observée dans la majorité des villes du Québec. Voici quelques exemples de la hausse du prix médian des unifamiliales entre le 2^e trimestre de 2020 et le 2^e trimestre de 2021 dans certaines villes du Québec³ :

- Région métropolitaine de Gatineau, +29% ;
- Région métropolitaine de Montréal, + 32% ;
- Région métropolitaine de Québec, + 18% ;
- Région métropolitaine de Saguenay, + 13% ;
- Région métropolitaine de Sherbrooke, + 26% ;
- Agglomération de Baie-Comeau, + 15% ;
- Agglomération de Drummondville, + 31% ;
- Agglomération de Mont-Tremblant, + 36% ;
- Agglomération de Salaberry-de-Valleyfield, + 32%

La hausse des prix des propriétés a largement dépassé la hausse des revenus des ménages québécois si bien qu'au début du mois d'août 2021, dans son *Suivi de l'abordabilité du logement*, la Banque Nationale du Canada parlait de la « dégradation la plus importante de l'abordabilité depuis 27 ans »⁴.

² « Baromètre du marché immobilier résidentiel, 2^e trimestre 2021 », APCIQ, p. 1, en ligne : <https://apciq.ca/marche-immobilier/>

⁴ Kyle Dahms et Alexandre Ducharme, « Dégradation la plus importante de l'abordabilité depuis 27 ans », *Suivi de l'abordabilité du logement*, Banque nationale du Canada, 3 août 2021, en ligne : <https://www.bnc.ca/content/dam/bnc/fr/taux-et-analyses/analyse-economique/abordabilite-logement.pdf>

⁴ Kyle Dahms et Alexandre Ducharme, « Dégradation la plus importante de l'abordabilité depuis 27 ans », *Suivi de l'abordabilité du logement*, Banque nationale du Canada, 3 août 2021, en ligne : <https://www.bnc.ca/content/dam/bnc/fr/taux-et-analyses/analyse-economique/abordabilite-logement.pdf>

Des achats à l'aveuglette en temps de surchauffe : un risque pour toute une génération

La surchauffe immobilière incite également les acheteurs, dans un marché excessivement compétitif, à **adopter des comportements à risque**.

En effet, alors que la proportion des ventes d'unifamiliales sans garantie légale était de 17% en 2014, elle atteignait 32% au cours des cinq premiers mois de 2021. Pour les propriétés multirésidentielles (plex), 57% d'entre elles étaient vendues sans garantie légale au cours des cinq premiers mois de 2021. Pour les duplex et triplex, la proportion de ventes sans garantie légale a pratiquement doublé entre 2014 et 2021⁵.

Le renoncement à la garantie légale prive l'acheteur de recours importants en cas de découverte de vices cachés ou en cas de vices de titres de propriété. Ce faisant, **l'acheteur s'expose à des surprises fort coûteuses** et d'autant plus probables lors d'un achat sans inspection préalable, phénomène également en croissance au cours des derniers mois. Ce faisant, les acheteurs acceptent de prendre d'énormes risques de se retrouver à assumer la responsabilité des vices dans leur future habitation. Les personnes qui accèdent à la propriété le font déjà au prix d'un endettement colossal, ne leur rajoutons pas le fardeau de vices cachés et de rénovations insoutenables.

Finalement, le contexte actuel de surchauffe immobilière se caractérise non seulement par une iniquité intergénérationnelle, alors que l'accès à la propriété est le plus difficile depuis 1994, mais également par une iniquité selon la classe sociale. En effet, un sondage de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) pour la période de septembre 2015 à septembre 2020 dénotait que parmi les premiers acheteurs au cours de cette période, 24 % avaient reçu un don de leur entourage et 11 % avaient bénéficié d'un prêt de leur entourage⁶. Ces données sont préoccupantes alors que le Québec se targue d'être un champion de la mobilité sociale.

Les impacts de la surchauffe immobilière sur le marché locatif : des vases communicants

La crise de l'abordabilité de la propriété étant intrinsèquement liée à la crise du logement, toute réflexion quant aux solutions à la surchauffe immobilière devra s'intéresser à l'impact de la crise du logement sur la crise de l'abordabilité et vice-versa.

⁵ Joanie Fontaine « Portrait des ventes effectuées sans garantie légale », *Publication JLR*, juin 2021, en ligne : https://solutions.jlr.ca/hubfs/Etudes_et_rapports/2021-06_JLR-portrait-ventes-sans-garantie-legale.pdf?hsLang=fr

⁶ André Dubuc, « Un rêve devenu inaccessible pour les jeunes ? », *La Presse*, 28 août 2021, en ligne : <https://www.lapresse.ca/affaires/finances-personnelles/2021-08-28/acces-a-la-propriete/un-reve-devenu-inaccessible-pour-les-jeunes.php>

D'une part, certains locataires tentent de fuir l'insécurité locative, caractérisée par des taux de logement vacant historiquement bas, des hausses de loyer marquées à travers la province, des situations de harcèlement et de discrimination contre des locataires de plus en plus fréquentes ainsi qu'un phénomène en pleine ampleur de rénovictions et de reprise de logement de mauvaise foi.

D'autre part, l'explosion des prix des propriétés empêche de nombreux locataires d'accéder à la propriété, créant une pression additionnelle sur le marché locatif avec un plus grand bassin de locataires se battant pour trouver un logement dans un parc locatif saturé. Pour certains nouveaux acquéreurs qui mettent la main sur une propriété à un prix plus élevé que leur en permettent leurs moyens, la tentation est forte de refiler la facture aux locataires, en procédant à une hausse abusive de loyer ou en trouvant des locataires disposés à payer plus cher, à la suite d'une rénoviction ou une reprise de mauvaise foi.

Récentes allégations de pratiques douteuses de courtiers immobiliers

L'actuel contexte de bouleversement dans le secteur immobilier amène de nombreuses personnes souhaitant tirer leur épingle du jeu, parfois de mauvaise foi. Au fil des derniers mois, plusieurs acheteurs et vendeurs ont tiré la sonnette d'alarme quant aux comportements délétères de certaines agences immobilières et de certains courtiers immobiliers.

Vente sous pression, incitation à renoncer à la garantie légale ou à l'inspection de préachat, processus de surenchères, collusion entre courtiers et inspecteurs en bâtiment, certains courtiers tentent par tous les moyens d'obtenir une rémunération aussi élevée que possible.

Si les acheteurs sont souvent pénalisés par ces pratiques malveillantes, les locataires d'immeubles locatifs peuvent également être directement pénalisés. En effet, de nombreux témoignages fusent quant aux pratiques malveillantes de courtiers immobiliers encourageant les vendeurs à vider les immeubles à logement pour permettre un prix de vente plus élevé, dans un contexte d'extrême rareté des logements.

RÉPONSES AUX QUESTIONS SOUMISES PAR LE MINISTRE

Puisque la surchauffe immobilière n'est pas le fait unique de certains courtiers malveillants mais bien d'un ensemble de facteurs, nous demeurons persuadés que les travaux d'une **commission parlementaire sur la surchauffe immobilière**, ses causes et ses conséquences permettraient de faire émerger des solutions structurantes à une crise qui affecte des milliers de ménages québécois et qui pourrait, à terme, mener à un krach immobilier perturbant l'économie entière. Nous réitérons donc cette demande tout en nous adonnant à cet exercice de consultation, pouvant répondre qu'en partie à la crise d'abordabilité actuelle.

Tout comme le ministre, nous avons entendu de nombreuses critiques et de nombreux témoignages dénonçant certaines pratiques courantes dans le courtage immobilier. D'emblée, nous partageons en grande partie ces critiques. Certains comportements, qui sont questionnables en temps normal, deviennent particulièrement pernicioeux en contexte de surchauffe des prix de l'immobilier.

Ainsi, en réponse à la première question de la consultation, **nous sommes d'avis que des ajustements aux pratiques en vigueur dans le secteur du courtage immobilier sont nécessaires.**

L'achat d'une propriété est la transaction la plus importante d'une vie pour la majorité des ménages québécois. Il est impérieux que ces transactions se fassent selon les plus hauts standards d'intégrité, de rigueur et de transparence. Un meilleur encadrement devrait atténuer les flambées irrationnelles de prix, en plus de dissuader les transactions immobilières qui désavantagent l'une des parties.

Or, Québec solidaire exige de **rendre l'inspection préachat obligatoire et d'interdire les ventes sans garantie légale, sauf en cas de succession**, ce qui permettrait d'atteindre plus aisément ce même objectif de protection du public. Devant la compétition infernale entre les potentiels acheteurs, il est fréquent que certains renoncent à ces clauses pour s'assurer que leur offre d'achat soit acceptée.

À notre avis, le Code civil devrait obliger le vendeur d'une propriété d'assurer une garantie légale pour l'acheteur, et les futurs propriétaires. Seules quelques exceptions devraient être explicitement autorisées par la loi. Par exemple, il est raisonnable que la succession d'un défunt soit exempte de la responsabilité quant aux vices présents dans une propriété qu'elle n'a ni occupée ni entretenue.

Quant à **l'inspection préachat**, en plus de protéger l'acheteur, elle a l'avantage de mitiger les offres d'achat trop généreuses. Pressés d'acheter dans le contexte actuel, plusieurs renoncent à exiger une condition d'inspection avant l'achat. En se privant d'une information essentielle sur l'habitation qu'ils acquièrent, les acheteurs ne peuvent plus par la suite retirer leur offre ou négocier un prix à la baisse, advenant la découverte de problèmes de construction. L'obligation de l'inspection préachat, à l'inverse, limiterait logiquement les pressions haussières sur les prix de vente des immeubles. Il redonnerait un certain pouvoir de négociation à tous les acheteurs.

Dans la même logique découlant de la garantie légale obligatoire, et afin de responsabiliser les vendeurs, nous croyons qu'une **obligation d'inspection devrait s'appliquer pour la vente de toutes les constructions de plus de 25 ans**. Le vendeur pourrait offrir un rapport d'inspection réalisé par une personne agréée, tandis que l'acheteur pourrait choisir de faire la sienne. Dans tous les cas, une inspection serait préalable à la transaction.

Pour cela, il devient incontournable d'**adopter rapidement le règlement encadrant la pratique des inspecteurs en bâtiment** d'habitation, tel qu'habilité par le projet de loi 16 adopté en décembre 2019. Cette réforme améliorerait l'intégrité du système d'inspection préachat. Les inspections en bâtiment d'habitation auraient désormais un encadrement uniforme au Québec en définissant des critères de reconnaissance. Les propriétaires pourraient avoir une information plus fiable à propos de la qualité de l'habitation qu'ils acquièrent ou qu'ils souhaitent vendre.

Finalement, il nous apparaît tout à fait aberrant qu'il soit possible, pour une courtière immobilière ou un courtier immobilier, de représenter à la fois le vendeur et l'acheteur dans une même transaction. Bien que souvent les « courtiers d'acheteurs » ne soient pas liés par un contrat avec l'acheteur, ils vont leur faire visiter des propriétés sur le marché en prétendant les aider ou les représenter. Cette pratique n'a certainement pas l'avantage de bénéficier à l'acheteur dans le contexte où le revenu de l'intermédiaire immobilier est déterminé par le prix de vente. De plus, cela devient carrément obscène lorsqu'un litige se présente entre les deux signataires d'une offre d'achat. **Un courtier immobilier devrait être dans l'obligation de référer l'acheteur à un collègue lorsque celui-ci n'est pas représenté.**

En réponse à la seconde question quant au modèle de rémunération des courtiers, **nous sommes d'avis qu'il doit être plafonné.** La définition même d'un contexte spéculatif est la poursuite d'un gain rapide. Dans un tel contexte, un modèle de rémunération par commission s'avère propice à inciter l'adoption de comportements répréhensibles par les courtiers, en quête d'un prix de vente ou d'achat exorbitant et contribuant ainsi à alimenter les pratiques spéculatives. Le **plafonnement de la commission au prix d'affichage initial** dissuaderait un courtier de créer par maints stratagèmes une surenchère.

De plus, **il doit être formellement interdit aux courtiers d'encourager, implicitement ou explicitement, des vendeurs à vider un immeuble locatif de ses locataires en prévision d'une vente.** Des sanctions fortes de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) et la création, pour les fins disciplinaires et pénales, d'une présomption de la responsabilité du courtier dans le processus d'éviction ou de reprise de mauvaise foi, si l'éviction ou la reprise a lieu dans un immeuble locatif faisant l'objet d'un contrat de courtage, seraient un frein important à ces pratiques indécentes. Le processus disciplinaire contre le courtier ne doit d'aucune façon empêcher un locataire d'exercer ses recours contre le locateur en cas d'éviction ou de reprise.

À nouveau, ce sont toutes des questions qui pourraient être étudiées dans le cadre d'une commission parlementaire sur la surchauffe immobilière, tel que proposé par Québec solidaire.

Finalement, puisque les trois dernières questions portent toutes sur des méthodes de surenchère, nous les traiterons en bloc.

L'interdiction de divulguer aux promettants-acheteurs les prix et conditions des offres reçues, la concentration des visites sur une courte période de temps et la vente aux enchères publiques ont toutes pour effet de créer une pression indue sur l'acheteur, soit en raison de l'indisponibilité de l'information ou en le forçant à prendre une décision dans un très court laps de temps. Ces pratiques fragilisent le principe établi du consentement libre et éclairé.

Québec solidaire propose plutôt la **divulcation obligatoire des promesses d'achat simultanées** sur une même propriété afin de rendre transparentes les surenchères. Par ailleurs, cette divulgation obligatoire permettrait également d'éviter les jeux de coulisses par lesquels certains courtiers agissant en double représentation (de l'acheteur et du vendeur) partagent des informations privilégiées auxquelles d'autres acheteurs n'ont pas accès. Nous sommes persuadés que cette avenue mérite d'être considérée et étudiée plus attentivement. Une modification législative pour **ajouter un délai minimum pour le dépôt d'une offre d'achat** pourrait également permettre d'éviter les achats sous pression. Il permettrait à un acheteur d'étudier adéquatement le « dossier » de vente avant de faire une offre d'achat.

AUTRES PROPOSITIONS SOLIDAIRES POUR FREINER LA SURCHAUFFE IMMOBILIÈRE

Le gouvernement du Québec ne peut prétendre résoudre la crise de surchauffe immobilière en s'attaquant uniquement au rôle relatif des courtiers immobiliers dans cette crise.

Québec solidaire propose l'adoption d'une **politique de lutte à la spéculation immobilière** pour contrer l'explosion des prix de l'immobilier, laquelle s'articule à travers de nombreuses mesures :

- Accroître la construction résidentielle dans les secteurs privés, publics et communautaires;
- Sortir le logement de la logique spéculative du marché en adoptant et en finançant des politiques flexibles permettant l'émergence de nouveaux modèles de propriété (coopératives de propriétaires, fiducies foncières à vocation communautaire) ;
- Contrôler les loyers par le biais d'un registre québécois des loyers et renforcer la protection des locataires contre les évictions et reprises de mauvaise foi pour sortir les immeubles locatifs de la logique spéculative ;
- Taxer la spéculation immobilière et décourager l'achat-revente rapide (« flips ») en imposant une taxe spéciale décroissante sur le gain effectué sur toute revente d'un immeuble dans les 5 ans suivant l'achat, à l'exception de la résidence principale ;
- Encourager la redistribution de la richesse en augmentant les impôts des principaux bénéficiaires de la bulle immobilière : les banques et les grands propriétaires immobiliers.

CONCLUSION

Dans un contexte de surchauffe immobilière affectant toutes les régions et la majorité des ménages du Québec, l'État a la responsabilité de s'attaquer à un marché immobilier détraqué et garantir le respect du droit fondamental au logement.

Pour s'acquitter de cette obligation, le gouvernement du Québec doit stimuler l'accroissement de l'offre de logement et restreindre significativement les pratiques spéculatives créant une pression démesurée sur le marché. Pour ce faire, l'État doit non seulement restreindre l'influence relative des agences et courtiers immobiliers dans la spirale de spéculation immobilière, mais surtout adopter un bouquet de mesures fortes pour s'attaquer aux autres facteurs (et grands acteurs) contribuant à la surchauffe immobilière actuelle.

INDEX - PROPOSITIONS SOLIDAIRES CONTRE LA SURCHAUFFE IMMOBILIÈRE

Pour s'attaquer à la surchauffe immobilière, Québec solidaire propose de:

- Mettre sur pied une commission parlementaire sur la surchauffe immobilière ;
- Rendre l'inspection préachat obligatoire pour toutes les constructions de plus de 25 ans;
- Interdire les ventes de propriétés sans garantie légale, sauf en cas de succession ;
- Adopter rapidement un règlement encadrant la pratique des inspecteurs en bâtiment ;
- Interdire la « double-représentation » par les courtiers immobiliers ;
- Plafonner la rémunération des courtiers immobiliers ;
- Interdire formellement et nommément aux agences et courtiers immobiliers tout comportement par lequel le courtier incite, explicitement ou implicitement, un locateur vendeur à évincer des locataires en vue d'une vente d'un immeuble locatif ;
- Imposer des sanctions fortes aux courtiers encourageant l'éviction de locataires en prévision d'une vente ;
- Imposer la divulgation obligatoire des promesses d'achat simultanées sur une même propriété ;
- Imposer un délai minimal obligatoire pour le dépôt d'une offre d'achat ;
- Accroître la construction résidentielle dans les secteurs privés, publics et communautaires;
- Sortir le logement de la logique spéculative du marché en adoptant et en finançant des politiques flexibles permettant l'émergence de nouveaux modèles de propriété (coopératives de propriétaires, fiducies foncières à vocation communautaire) ;
- Contrôler les loyers par le biais d'un registre québécois des loyers et renforcer la protection des locataires contre les évictions et reprises de mauvaise foi pour sortir les immeubles locatifs de la logique spéculative ;
- Taxer la spéculation immobilière et décourager l'achat-revente rapide (« flips ») en imposant une taxe spéciale décroissante sur le gain effectué sur toute revente d'un immeuble dans les 5 ans suivant l'achat, à l'exception de la résidence principale ;
- Encourager la redistribution de la richesse en augmentant les impôts des principaux bénéficiaires de la bulle immobilière : les banques et les grands propriétaires immobiliers.