



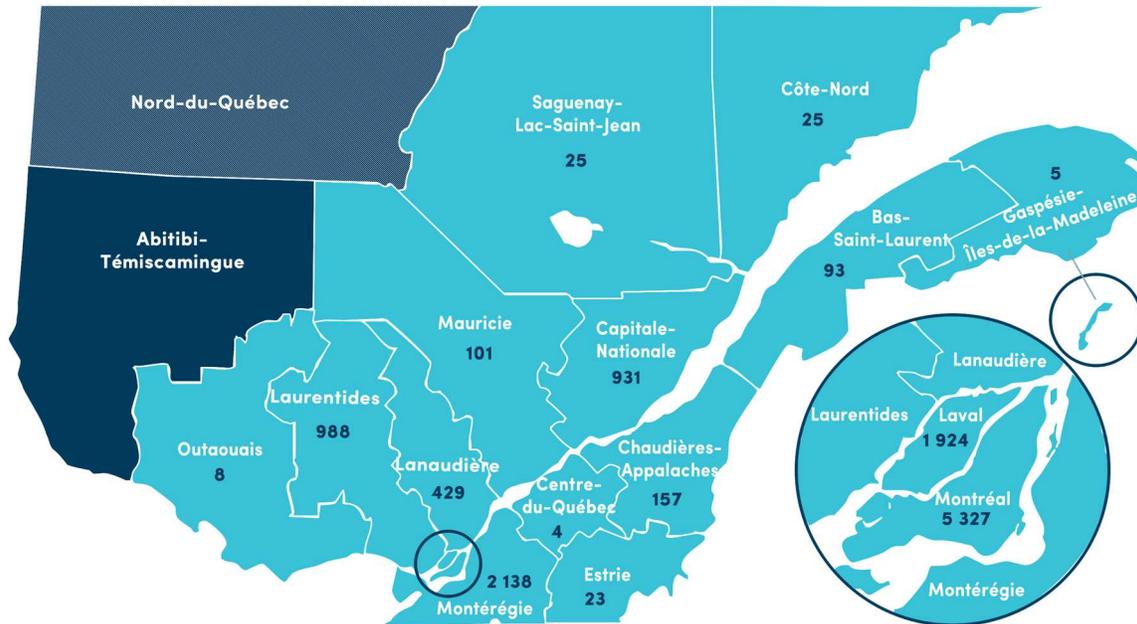
**Association  
professionnelle  
des courtiers  
immobiliers  
du Québec**

**REMARQUES ET PROPOSITIONS  
DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES  
DU MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC  
2020 - 2021**

**14 FÉVRIER 2020**

## INTRODUCTION

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est une association à but non lucratif formée le 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la suite de la fusion des chambres immobilières du Grand Montréal, de Québec et des Laurentides. Elle est constituée en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies (Québec), RLRQ, c. C-38. L'APCIQ représente aujourd'hui plus 12 000 courtiers immobiliers et 700 agences immobilières, soit 90 % des courtiers et agences de la province.



Répartition des membres de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)  
Janvier 2020

Sa gouvernance est fort représentative de la diversité de la provenance de son membership et un minimum de huit régions administratives du Québec est représenté au conseil d'administration de l'APCIQ. Quinze administrateurs sont élus par l'ensemble des courtiers membres.

L'APCIQ est responsable de promouvoir et de défendre les intérêts des courtiers immobiliers en tenant compte des enjeux auxquels est exposée la profession du courtage immobilier et des diverses réalités professionnelles et régionales de ses membres. Notre association professionnelle est également un acteur important dans la mise en place et la promotion de mesures favorisant l'accès à la propriété. Elle offre de la formation, des outils et des services liés au domaine de l'immobilier et facilite la collecte, la diffusion et l'échange d'information de nature immobilière. Elle compte plus de cinquante employés permanents, incluant son siège social à Québec et ses bureaux administratifs à Montréal (Île-des-Sœurs). De plus, elle possède deux filiales, soit la Société Centris Inc. et le Collège de l'immobilier du Québec.

## ENCADREMENT

Nos membres, des courtiers immobiliers détenteurs d'un permis délivré par l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), œuvrent dans les champs de pratiques suivants : courtage immobilier résidentiel, commercial ou du courtage hypothécaire. La Loi sur le courtage immobilier définit les paramètres législatifs de la profession et est sous la responsabilité du ministère des Finances du Québec.

À cet égard, notre association se doit de réitérer au ministère des Finances notre déception quant à l'absence d'une définition précise de l'acte de courtage immobilier lors de la dernière révision de la Loi sur le courtage immobilier dans le cadre du projet de loi 141 en 2018.

Plus précisément, le fait de conditionner l'existence d'une activité de courtage à celle d'un contrat de courtage n'est pas représentatif de l'ensemble des actes professionnels réalisés par un courtier immobilier. Nous maintenons qu'en refusant de baliser correctement ce que constituent véritablement des actes ou activités de courtage, le gouvernement expose le consommateur québécois à un risque important lors de l'achat, la vente, l'échange ou la location d'un immeuble. Par un dialogue constructif, nous continuerons de faire valoir cette position au cours de la prochaine année au ministère des Finances.

## DONNÉES ÉCONOMIQUES

Le poids économique des ventes immobilières québécoises est fort important. En 2019, dans le marché immobilier, on dénote que :

- 96 507 transactions immobilières résidentielles ont été réalisées par des courtiers immobiliers ; soit une hausse de 12 % par rapport à 2018 (86 450 transactions) \*Note<sup>1</sup>
- Chaque transaction au Québec génère plus de 46 000 \$ en dépenses accessoires, représentant une injection de 4,44 milliards de dollars dans l'économie québécoise en 2019 \*Note<sup>2</sup>
- 31 000 emplois sont créés au Québec chaque année grâce à la revente d'habitations. \*Note<sup>2</sup>
- Le secteur de l'habitation dans son intégralité occupe une place d'importance dans l'économie de notre province. Les dépenses dans le secteur résidentiel (en entretien et réparation, nouvelle construction et rénovation) totalisaient en 2018 plus de 29 milliards de dollars. \* Note<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Note 1 : APCIQ et données Centris 2019

<sup>2</sup> Note 2 : Données tirées d'une étude menée par le Groupe Altus en 2017

<sup>3</sup> Note 3 : Statistique Canada, tableaux 34-10-0095-01 et 34-10-0175

Alors que le Canada affiche un taux de croissance moyen de 6,5 % au chapitre des ventes en 2019 par rapport à l'année précédente, le Québec présente une croissance de 12 %, en tête du palmarès des provinces canadiennes, selon notre analyse de marché. Les prix des propriétés ont progressé au Québec de l'ordre de 4 % comparativement au taux moyen de croissance de 2,5 % au Canada.

À titre indicatif, le prix médian de ventes résidentielles, toutes catégories confondues en 2019 était de 328 000 \$ pour la RMR de Montréal, 250 000 \$ pour la RMR de Québec et de 249 950 \$ pour la RMR de Gatineau. Ces niveaux de prix demeurent en deçà de ceux affichés pour Vancouver, Toronto et Calgary.

Bien que 2019 nous a permis d'enregistrer un taux record de 96 507 ventes résidentielles au Québec, les inscriptions résidentielles quant à elles étaient en diminution de 12 %. L'offre de propriétés à vendre se restreint et amène le marché à se déployer dans des conditions plus difficiles pour les acheteurs. L'inventaire a diminué dans presque toutes les régions et agglomérations du Québec. Actuellement, dans la RMR de Montréal, la capacité financière du ménage moyen devient un enjeu important.

Tant que l'économie, la création d'emploi et les taux d'intérêt resteront favorables, l'activité immobilière sera soutenue. Or, ce qui se dessine est un ralentissement modéré de l'activité mondiale, bien que l'impact de la crise sanitaire liée au coronavirus puisse légèrement assombrir cette perspective. Le ralentissement de la création d'emploi qui devrait en résulter en 2020 au Canada et, plus spécifiquement, au Québec pourrait être compensée par la stabilité voire la tendance légèrement baissière des taux d'intérêt fixes à échéance 5 ans. Effectivement, dans un tel contexte, avec malgré tout 50 000 emplois supplémentaires créés en 2020 selon les prévisions de Desjardins, la confiance des consommateurs devrait se maintenir à des niveaux élevés favorisant toujours le dynamisme du marché de la revente. Il faut ajouter à ce portrait la persistance de flux migratoires soutenus, essentiellement favorables à la région de Montréal et, de plus en plus, à d'autres régions métropolitaines du Québec.

Pour le Québec, notre service d'analyse de marché prévoit pour 2020 une hausse des ventes résidentielles de 6 %, soit 102 700 transactions. Le prix médian d'une résidence unifamiliale au Québec devrait atteindre 272 900 \$, une hausse de 5 % par rapport à 2019.

L'APCIQ profite donc de cette période de consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec pour transmettre ses remarques et propositions pour notre secteur d'activité, au nom de notre organisme qui représente 12 000 membres répartis sur l'ensemble du territoire.

## **ENJEUX ET PROPOSITIONS**

### **1. L'ABORDABILITÉ ET L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ POUR LES PREMIERS ACHETEURS**

La propriété est le principal actif des ménages et malheureusement, selon les données du recensement 2016, le taux de propriété au Québec est le plus faible de tout le pays. Avec un taux de propriété au Québec de 61,3 %, nous affichons un retard appréciable comparativement au taux de 67,8 % à l'échelle canadienne, derrière la province de la Colombie-Britannique où le prix moyen est le plus élevé au Canada.

Fait intéressant, le taux de propriétaires dans la ville de Québec (53,4 %) est plus élevé qu'à Montréal (36,7 %), mais il demeure toujours plus faible que dans l'ensemble de la province et que dans la plupart des grandes villes canadiennes. \* Note<sup>4</sup>

Même si les taux hypothécaires sont bas et stables, l'augmentation du revenu disponible des ménages n'a pas été en mesure de compenser la progression des prix des résidences. Les ménages moyens ont de plus en plus de difficulté à faire l'acquisition d'une propriété. Ce constat s'applique encore plus durement aux premiers acheteurs, qui doivent consacrer la majeure partie de leur épargne à leur mise de fonds.

L'accumulation de la mise de fonds est un frein majeur d'accession à la propriété. En 2019, il fallait 4,1 ans dans la province pour économiser une mise de fonds minimale de 5 % (5,6 ans pour la RMR de Montréal et 3,7 ans pour la RMR de Québec pour faire l'acquisition d'une première résidence) alors qu'en 2000, il ne fallait que 2,6 ans. Les jeunes ménages doivent donc économiser plus longtemps afin de constituer leur mise de fonds.

Le Régime d'accession à la propriété (RAP) est un moyen facilitant l'accès à la propriété. Ce régime permet des retraits des régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) pour les utiliser afin de constituer la mise de fonds d'un premier acheteur. Une bonification au RAP est selon nous, une excellente piste d'intervention.

Par ailleurs, plusieurs parents sont enclins à aider leurs enfants et, lorsqu'ils sont en mesure de le faire, aimeraient pouvoir retirer des sommes accumulées dans leurs propres REER et effectuer un transfert afin que ces derniers puissent acquérir leur première propriété. De plus, l'Enquête sur les intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier réalisée en 2018 pour le compte de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) et du Fonds immobilier de solidarité FTQ indique que 36 % des 18-34 ans ont pu compter sur un don ou un prêt d'un membre de leur entourage pour pouvoir payer la mise de fonds requise.

Le recours au RAP, de manière intergénérationnelle, gagnerait donc à être permis.

**PROPOSITION DE L'APCIQ CONCERNANT LE RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (RAP)**

Apporter une modification au Régime d'accession à la propriété pour permettre une utilisation intergénérationnelle de sommes accumulées dans un REER pouvant servir à la constitution d'une mise de fonds pour un premier acheteur.

Une autre piste intéressante pour faciliter l'accès à la propriété serait d'instaurer un régime d'épargne propriété provincial pour venir en aide aux ménages québécois afin de constituer leur mise de fonds pour leur première propriété.

Également, il serait avantageux de favoriser et d'inciter la mise en place par les municipalités de programmes permettant l'acquisition de propriété tels que le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle de la Ville de Montréal et Accès Famille de la Ville de Québec.

---

<sup>4</sup> Note 4 : Portrait de l'habitation à Québec, 2018, Ville de Québec

De plus, les coûts accessoires tels que les frais d'inspection, les honoraires de notaire, les frais de déménagement et les droits de mutation immobilière (« taxe de bienvenue ») représentent des contraintes supplémentaires d'importance pour les premiers acheteurs et jeunes familles souhaitant accéder à la propriété. Le gouvernement fédéral a instauré récemment l'Incitatif à l'Achat d'une première propriété (IAPP) en collaboration avec trois assureurs hypothécaires. Le gouvernement offre ainsi un prêt hypothécaire avec participation où l'État partage avec l'emprunteur à la fois les risques du prêt, mais aussi la valeur de la propriété. Cependant, si les premiers acheteurs ont recours à cet incitatif, ils devront enregistrer une hypothèque de deuxième rang et assumer des frais supplémentaires auprès de leur notaire.

Les droits de mutation exigibles pour une maison unifamiliale au prix de 260 000 \$ s'élevaient l'an dernier, en moyenne, à plus de 2 400 \$. Ces frais représentent un montant non négligeable dans le budget de jeunes ménages.

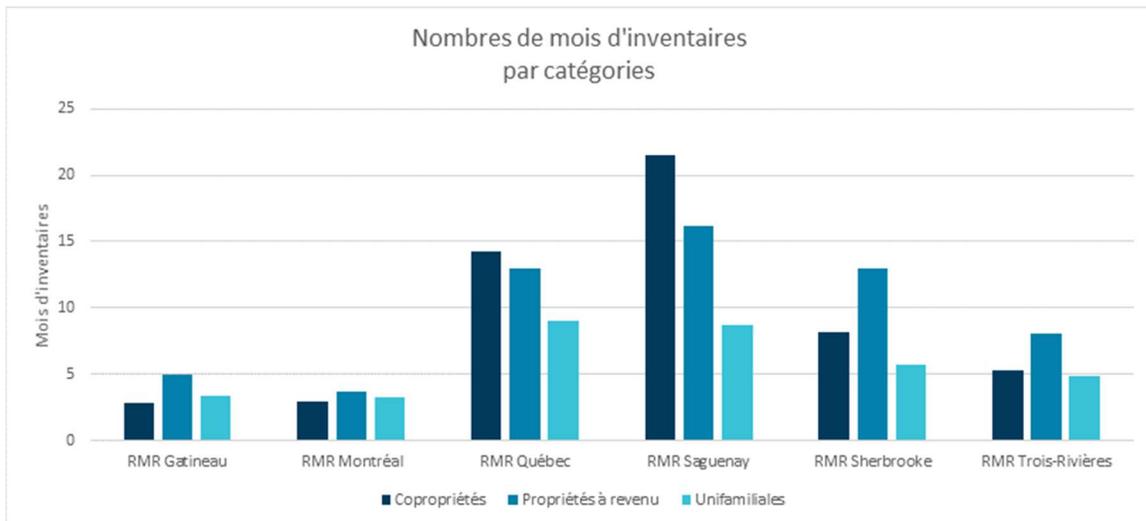
Afin de favoriser l'accès à la propriété, plusieurs provinces offrent des programmes d'aide et de remboursement de droits de mutation pour les premiers acheteurs. Trois provinces canadiennes offrent actuellement des crédits d'impôt fonciers pour les premiers acheteurs d'une première propriété pour alléger leur fardeau financier. En effet, le gouvernement provincial de l'Ontario a mis en place un programme de remboursement des droits de mutation dans le cas de premiers acheteurs qui font l'acquisition d'une résidence, jusqu'à concurrence de 4 000 \$. En Colombie-Britannique, les acheteurs d'une première résidence principale valant au maximum 500 000 \$ peuvent recevoir un remboursement complet de cette taxe de mutation. Et finalement, la province de l'Île-du-Prince-Édouard offre également un programme similaire pour une première maison d'une valeur maximale de 200 000 \$.

#### **PROPOSITION DE L'APCIQ CONCERNANT LES DROITS DE MUTATION IMMOBILIÈRE**

À l'instar d'autres provinces canadiennes, mettre en place un programme de crédit d'impôt remboursable équivalant à la valeur des droits de mutation payés à la municipalité ou la ville pour les acheteurs d'une première propriété. Le remboursement des droits pourrait être plafonné pour un montant maximal de 260 000 \$ (valeur moyenne d'une unifamiliale au Québec en 2019) et la valeur excédentaire de cette résidence pourrait être soumise aux taux actuels d'imposition.

## **2. OFFRE LIMITÉE DE PROPRIÉTÉS ET DE LOGEMENTS**

L'APCIQ est à même de constater que le marché de la revente résidentielle souffre d'un manque d'inscriptions en vigueur, soit d'offres de propriétés résidentielles à vendre ou à louer. Cependant, comme l'indique le graphique suivant, il existe des différences au chapitre des mois d'inventaires dans certaines régions comparativement à la RMR de Montréal.



Source : APCIQ et Centris

De plus, bien que le Québec recense le plus important nombre de logements en location au pays, soit 856 000 logements locatifs privés selon une Enquête sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) en octobre 2018, ce parc de logements est le plus vieux au pays et nécessiterait des investissements d'importance en rénovation.

Effectivement, en 2018, selon des données de Statistique Canada adaptées par l'Institut de la statistique du Québec, les investissements en rénovation ont totalisé 14,1 milliards de dollars comparativement à des investissements de 10,2 milliards de dollars pour la nouvelle construction au Québec. Cet écart ne peut que croître avec le temps, alors que le parc immobilier résidentiel vieillit.

En étant sur le terrain et en interaction avec les vendeurs et acheteurs, les courtiers sont en mesure de faire le constat des besoins en rénovation et deviennent souvent les ambassadeurs des programmes en véhiculant les informations pertinentes au consommateur.

Le Crédit d'impôt RénoVert est un programme qui avait connu un fort succès et en 2016 ; il avait permis de générer des travaux de rénovation de l'ordre de 890 millions de dollars.

Selon l'APCHQ, une croissance de 4 % des dépenses de rénovation est attendue au Québec en 2019, portant celles-ci à 14,7 milliards de dollars. En 2020, l'augmentation sera de 2 %, propulsant pour la première fois ces dépenses en rénovation résidentielle au-dessus de la barre des 15 milliards de dollars.

Il est évident qu'il devient de plus en plus difficile de construire dans les zones urbaines les plus densément peuplées compte tenu de la rareté des terrains disponibles à la construction et de leurs prix en forte hausse. C'est notamment le cas à Montréal.

Par ailleurs, la hausse des coûts de construction ne vient qu'accentuer l'inflation du prix au pied carré des nouvelles unités et donc du logement en général.

L'environnement étant au cœur des priorités du gouvernement actuel, nous souhaitons mettre en valeur qu'il a été démontré que l'empreinte écologique de l'activité de

construction est plus importante que celle de la rénovation qui, à toutes fins pratiques, permet d'augmenter la durée de vie d'un bâtiment existant et donc de le recycler.

### PROPOSITION DE L'APCIQ CONCERNANT DES PROGRAMMES DE RÉNOVATION ÉCORESPONSABLES

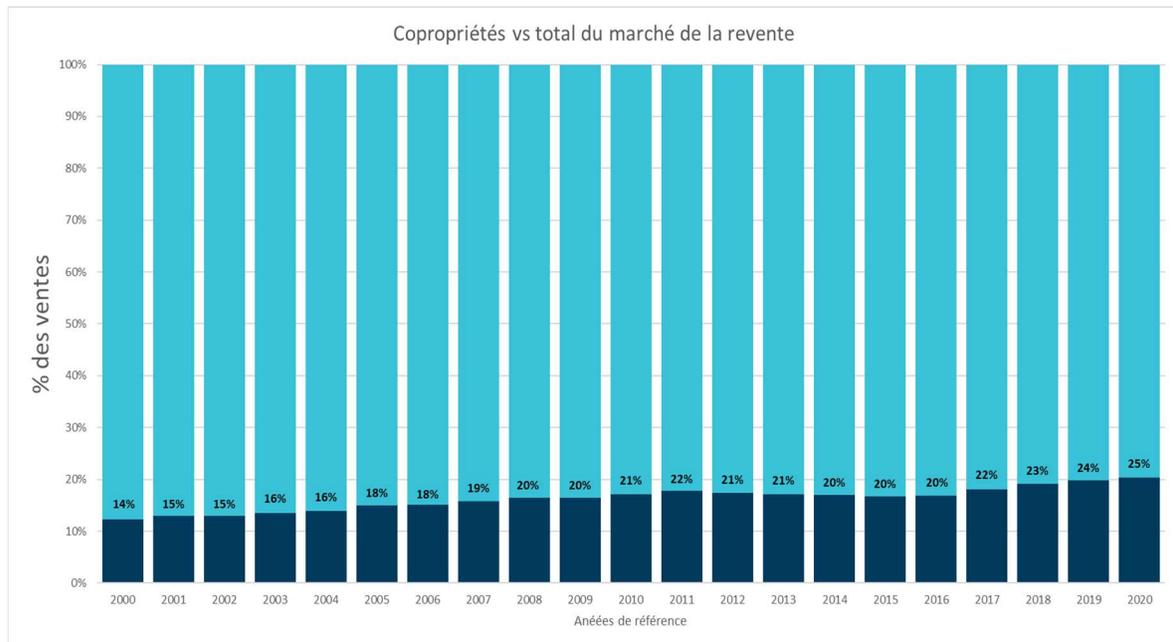
Il serait souhaitable que le gouvernement du Québec reconduise et/ou instaure des programmes incitatifs de crédits d'impôt pour aider les propriétaires à effectuer les travaux requis de rénovation résidentielle écoresponsables.

D'ailleurs l'accès pour les premiers acheteurs à une résidence unifamiliale ou une copropriété libère des unités locatives. Les rénovations majeures ont souvent lieu lors du départ des locataires, ce qui permet de maintenir en bonne santé l'inventaire locatif et de réduire les pressions sur la pénurie de logements.

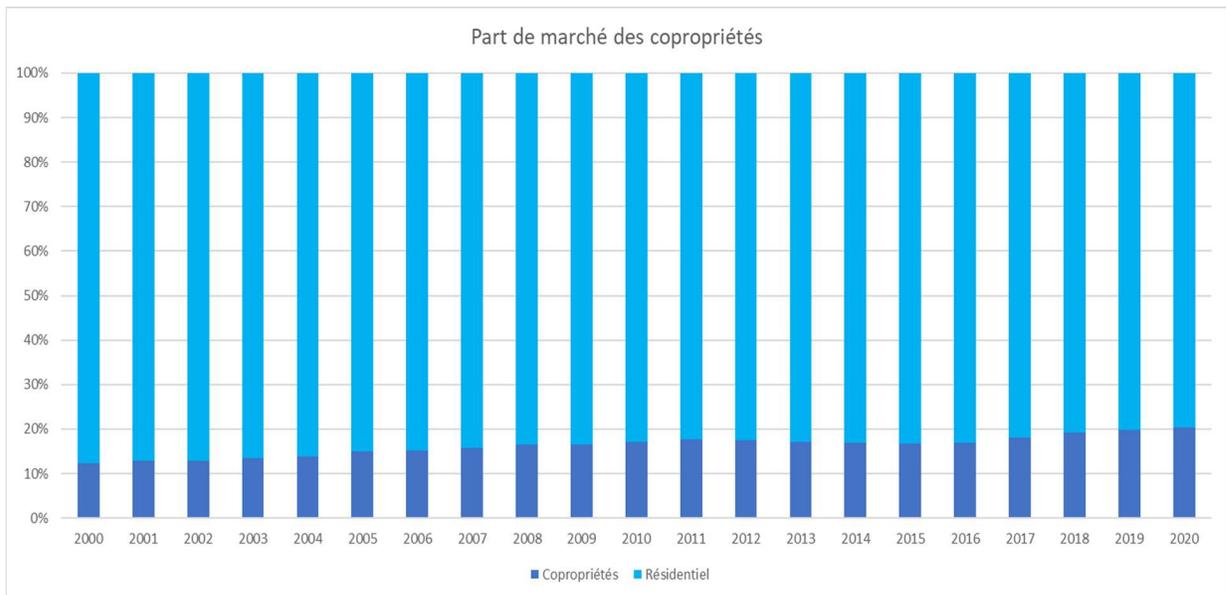
### 3. NOUVELLES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT LES COPROPRIÉTÉS

La catégorie des copropriétés occupe une place importante dans le portrait de l'immobilier au Québec. Nos statistiques démontrent la progression haussière de la proportion de copropriétés dans les parts de marché au sein de la revente au Québec.

#### Copropriétés vs total du marché de la revente au Québec



Source : APCIQ et Centris



Source : APCIQ et Centris

Le projet de loi 16 adopté à l'Assemblée nationale en décembre 2019 était attendu depuis plusieurs années. Cette réforme législative permettra d'assurer un meilleur encadrement et de protéger le patrimoine bâti et l'investissement des copropriétaires.

Toutefois, les dispositions du nouveau cadre législatif de la copropriété (études et création du fonds de prévoyance, carnet d'entretien au registre de copropriétés et la création du fonds d'autoassurance découlant de la loi 141) sont complexes et doivent être mieux comprises de la part de la population.

**PROPOSITION DE L'APCIQ CONCERNANT LA RÉFORME DE LA COPROPRRIÉTÉ (LOI 16)**  
 Étant donné les nombreuses nouvelles dispositions et obligations d'importance touchant ce type d'habitation dans le projet de loi 16, il serait souhaitable que le gouvernement du Québec mette en place une campagne d'information d'envergure afin de bien informer les copropriétaires actuels et futurs de la nouvelle réglementation.

#### 4. SOUTIEN AUX PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES AUX PRISES AVEC DES PROBLÉMATIQUES PARTICULIÈRES

##### 4.1 Pyrrhotite

De nombreux propriétaires québécois sont aux prises avec des problématiques de résidences dont les fondations sont endommagées par la présence de pyrrhotite. Ce minerai au contact de l'humidité entraîne un gonflement et ne doit pas se retrouver dans l'agrégat utilisé dans la composition du béton. On retrouve actuellement plusieurs problèmes majeurs à cet effet notamment en Mauricie et dans le Centre-du-Québec. La majorité des cas sont localisés à Trois-Rivières.

Un programme de soutien financier a été mis en place en juillet 2011 et nous sommes d'avis que ce dernier devrait être maintenu afin de pouvoir préserver l'actif principal des ménages concernés.

#### **4.2 Myriophylle à épis**

Le myriophylle à épis est une espèce de plante envahissante et exotique qui a été répertoriée dans près de 200 plans d'eau à travers la province de Québec. Les régions les plus touchées sont l'Estrie, les Laurentides et l'Outaouais.

Sa prolifération nuit aux activités récréatives (navigation de plaisance, baignade et pêche) et affecte négativement la valeur des résidences à proximité de ces cours d'eau.

Afin de limiter les répercussions négatives et de protéger l'avenir de ces propriétaires au Québec, un programme national de gestion du myriophylle à épis devrait être mis en place. Un plan a été annoncé au Budget 2018 et nous sommes d'avis qu'il doit être maintenu.

#### **4.3. Mérule**

La mérule est un champignon qui se nourrit de bois et entraîne sa décomposition, portant ainsi atteinte à la structure d'un bâtiment. Depuis les dernières années, plusieurs cas de contamination ont été rapportés.

Nous sommes d'avis que le programme d'intervention résidentielle de la Société d'Habitation du Québec (SHQ) doit être pérennisé afin de soutenir financièrement les propriétaires occupants dont le domicile est contaminé par la mérule. On estime à plusieurs dizaines de milliers de dollars les frais de décontamination, de réhabilitation ou de reconstruction.

#### **PROPOSITION DE L'APCIQ POUR LES PROGRAMMES D'AIDE POUR LES PROPRIÉTAIRES AYANT DES PROBLÉMATIQUES D'IMPORTANCE**

Il serait souhaitable de maintenir et prolonger les programmes provinciaux visant à soutenir les propriétaires aux prises avec des problématiques d'importance afin de protéger et préserver l'actif principal de ces ménages québécois.

#### **CONCLUSION**

En raison de l'importance du secteur immobilier dans l'économie québécoise, nous sommes d'avis qu'il est important que le gouvernement du Québec priorise des mesures et politiques qui permettront d'améliorer l'accès à la propriété, de mieux protéger les consommateurs et d'améliorer l'état du parc immobilier.

Voici donc le sommaire de nos propositions :

1. Apporter une modification au Régime d'accès à la propriété pour permettre une utilisation intergénérationnelle des sommes accumulées dans un REER pouvant servir à la constitution d'une mise de fonds pour un premier acheteur.
2. Mettre en place un programme de crédit d'impôt remboursable équivalant à la valeur des droits de mutation payés à la municipalité ou à la ville pour les acheteurs d'une première propriété. Le remboursement des droits pourrait être plafonné pour

un montant maximal de 260 000 \$ (valeur moyenne d'une unifamiliale au Québec en 2019) et la valeur excédentaire de cette résidence pourrait être soumise aux taux actuels d'imposition.

3. Reconduire et/ou instaurer des programmes incitatifs de crédits d'impôt pour aider les propriétaires à effectuer les travaux requis de rénovation résidentielle écoresponsables.
  4. Mettre en place une campagne d'information d'envergure afin de bien informer les copropriétaires actuels et futurs de la nouvelle réglementation.
  5. Prolonger les programmes provinciaux visant à soutenir les propriétaires aux prises avec des problématiques d'importance afin de protéger et préserver l'actif principal de ces ménages québécois.
-