

# MÉMOIRE

Consultations  
prébudgétaires 2024-2025  
du ministre des Finances  
du Québec, M. Eric Girard

---

Document présenté au  
ministère des Finances  
du Québec

2 février 2024



Association  
professionnelle  
des courtiers  
immobiliers  
du Québec

## TABLE DE MATIÈRES

À PROPOS DE L'APCIQ.....	3
CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES 2024-2025 DU MINISTRE DES FINANCES DU QUÉBEC, M. ERIC GIRARD .....	3
PROPOSITION PRINCIPALE : TENUE D'UN SOMMET DE L'HABITATION ET CRÉATION D'UNE TABLE DE CONCERTATION.....	4
5 RECOMMANDATIONS POUR FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ.....	4
1. Interdire les locations à court terme dans les marchés urbains.....	4
2. Appuyer les ménages québécois dans l'accès à la propriété et la mobilité afin de rejoindre la moyenne canadienne .....	5
3. Faciliter la construction d'unités en allégeant le fardeau administratif .....	6
4. Alléger les règles pour favoriser les idées innovantes et la densification dans certains marchés .....	7
5. Lancer une réflexion sur les droits de mutation et offrir dès cette année un répit aux premiers acheteurs .	8
CONCLUSION .....	9

## À PROPOS DE L'APCIQ

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est une association à but non lucratif qui regroupe plus de 14 000 courtiers immobiliers et agences immobilières. Elle est responsable de promouvoir et de défendre leurs intérêts, en tenant compte des enjeux auxquels est exposée la profession et des diverses réalités professionnelles et régionales de ses membres.

L'APCIQ est également un acteur important dans plusieurs dossiers immobiliers, incluant la mise en place de mesures favorisant l'accès à la propriété. L'Association diffuse des statistiques sur le marché immobilier résidentiel au Québec, 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. L'APCIQ a son siège social à Québec, des bureaux administratifs à Montréal et un bureau régional à Saguenay. Elle possède deux filiales, soit la Société Centris inc. et le Collège de l'immobilier du Québec.

## CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES 2024-2025 DU MINISTRE DES FINANCES DU QUÉBEC, M. ERIC GIRARD

L'APCIQ et son comité d'action politique sont heureux de vous transmettre aujourd'hui un document contenant des mesures que le gouvernement du Québec devrait mettre en place au cours de la prochaine année afin de réduire les effets néfastes de la crise du logement que le Québec vit en ce moment. Jadis un phénomène qui sévissait uniquement dans les grands centres, la crise du logement atteint dorénavant des petits marchés et des communautés n'ayant ni les mécanismes ni les effectifs pour affronter une telle situation.

Nous croyons que le gouvernement du Québec doit mettre en place des mesures efficaces qui pourront avoir des effets sur le marché très rapidement, mais également des mesures qui auront des impacts à plus long terme. Le gouvernement doit s'attarder avant tout à deux segments de la population, soit les premiers acheteurs et les ménages de la classe moyenne.

Nos membres ont constaté au cours des deux dernières années que plusieurs segments de la population peinent à accéder à la propriété. La hausse des taux d'intérêt combinés à une importante augmentation des prix a contribué aux difficultés pour les ménages québécois à acquérir une propriété. Les dernières données de Statistique Canada démontrent d'ailleurs que le taux de propriété au Québec a reculé entre 2011 et 2021<sup>1</sup>. L'effet est encore plus marqué chez les ménages qui souhaitent acquérir une propriété pour la première fois. La résidence étant le principal investissement de plusieurs ménages québécois, il y a de quoi s'inquiéter de la situation.

L'APCIQ est d'avis que le gouvernement du Québec doit absolument poser des gestes concrets rapidement en 2024 afin que l'accès à la propriété ne devienne pas un immense fossé intergénérationnel.

Nous vous proposons des recommandations liées à cinq grandes thématiques qui, selon l'APCIQ, pourraient permettre d'améliorer considérablement la situation actuelle. Nous mettrons un accent sur l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs et sur la mobilité pour les ménages de la classe moyenne. Nous concluons avec une demande principale de créer un sommet de l'habitation en 2024 et une table de concertation permanente sur le logement.

<sup>1</sup> Statistique Canada : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/mc-b001-fra.htm>

## PROPOSITION PRINCIPALE : TENUE D'UN SOMMET DE L'HABITATION ET CRÉATION D'UNE TABLE DE CONCERTATION

Les multiples enjeux affectant le marché immobilier appellent à la tenue d'un sommet de l'habitation et à la création d'une table de concertation pour résoudre la crise du logement. L'APCIQ estime que la collaboration et la participation à ce sommet de tous les acteurs du logement, de l'habitation et de l'immobilier sont essentielles. Des représentants gouvernementaux, des municipalités, des promoteurs immobiliers, des associations de locataires, des experts en urbanisme, des professionnels de l'immobilier, des institutions financières, des constructeurs et d'autres parties concernées devraient participer à ce projet.

Cet événement de concertation favoriserait un dialogue riche, permettant l'identification rapide de solutions novatrices aux défis actuels, facilitant le partage d'informations entre les parties prenantes et en offrant une compréhension approfondie des tendances du marché immobilier. Les incitatifs fiscaux, l'optimisation des espaces urbains et d'autres idées novatrices doivent être abordés. L'APCIQ considère la tenue de ce sommet suivi de la création d'une table de concertation permanente sur le logement comme une priorité pour le gouvernement québécois afin de résoudre les problèmes urgents liés au logement.

Nos recommandations dans ce présent mémoire pourraient toutes être des sujets abordés lors de ce sommet ou lors des tables de concertation créées par la suite.

## 5 RECOMMANDATIONS POUR FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

### 1. Interdire les locations à court terme dans les marchés urbains

Selon l'équipe d'analyse de marché de l'APCIQ, des milliers d'unités d'habitation seraient disponibles pour la location à long terme ou la revente si une interdiction de la location à court terme était mise en place. Il est rationnel d'estimer que le marché de la location à court terme est venu amputer l'inventaire potentiel de propriétés pouvant être mises en marché d'une proportion significative, alors que plus de 30 000 habitations sont disponibles actuellement sur le marché de la location à court terme. Nous croyons qu'avec la crise du logement actuel, le gouvernement du Québec devrait interdire les locations à court terme dans les municipalités où sévit la crise. Nous croyons qu'il faut faire une différence entre le marché locatif à court terme pour les chalets et celui des résidences principales en milieu urbain.

#### **Recommandation :**

**Interdire les locations à court terme dans les milieux urbains afin de favoriser un retour de ces habitations sur le marché de la location à long terme ou de la revente.**

## 2. Appuyer les ménages québécois dans l'accès à la propriété et la mobilité afin de rejoindre la moyenne canadienne

La question de l'accessibilité à la propriété au Québec est devenue un défi majeur, en particulier pour les premiers acheteurs qui font face à des barrières financières significatives. Pour remédier à cette situation et stimuler le marché immobilier, le gouvernement du Québec devrait envisager des mesures dès le présent cycle budgétaire afin que le retard du Québec par rapport au reste du Canada en matière de taux de propriétaires n'augmente pas davantage. Depuis les années 70, l'écart entre le Québec et le Canada s'est resserré, mais il était toujours de plus de 11 % en 2021, alors qu'un peu moins de 60 % des Québécois étaient propriétaires de leur logement<sup>2</sup>. Une première mesure serait d'augmenter le maximum de 300 000 \$ pour le remboursement de la TVQ. Cette somme est devenue trop basse dans de nombreux marchés québécois pour aider les ménages à en profiter. De plus, le gouvernement du Québec devrait faire des pressions sur le gouvernement canadien pour que la période d'amortissement sur une période maximale de 40 ans soit rétablie, comme ce fut le cas entre 2006 et 2008.

### Taux de propriété au Québec et au Canada :

	Québec	Canada
1971	47,40 %	60,30 %
1981	53,30 %	62,10 %
1991	55,50 %	62,60 %
2001	57,90 %	65,80 %
2011	61,20 %	69,00 %
2021	59,90 %	66,50 %

Source: Statistique Canada

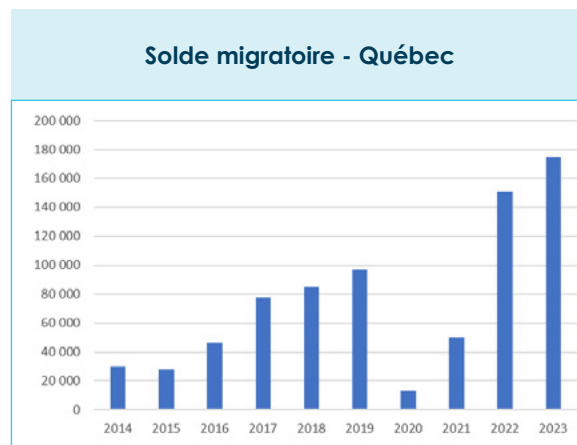
#### Recommandations :

- **Augmenter le plafond pour l'éligibilité au crédit de TVQ pour la construction neuve afin de l'adapter au marché actuel;**
- **Demander au gouvernement du Canada d'ajuster la période d'amortissement pour atteindre 40 ans.**

<sup>2</sup> Statistique Canada : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/mc-b001-fra.htm>

### 3. Faciliter la construction d'unités en allégeant le fardeau administratif

La crise du logement au Québec nécessite des mesures audacieuses pour stimuler la construction de nouveaux logements tout en assurant la responsabilité et la qualité des projets. L'une des avenues stratégiques pour résoudre ce défi consiste à alléger le fardeau administratif qui pèse sur les promoteurs immobiliers. Nous voyons dans de nombreuses régions du Québec les délais pour l'obtention des permis de construction allongés de manière considérable, créant ainsi des pressions indues sur les promoteurs et sur les ménages qui cherchent un logement. Une telle mesure ne vise assurément pas à réduire les normes de qualité que les promoteurs respectent actuellement. Nous croyons que la situation de la crise ne risque pas de s'améliorer sans une augmentation du nombre d'unités construites chaque année. En 2023, selon les statistiques de la SCHL, il y a eu 39 000 nouvelles mises en chantier au Québec <sup>3</sup>, en baisse par rapport à 57 100 l'année précédente, alors que le solde migratoire était en hausse, à plus de 175 000 personnes étant venues s'établir au Québec pour la même année <sup>4</sup>. Sans des mesures concrètes pour stimuler la construction de logements, la crise risque de perdurer dans les années à venir.



Source : Institut de la statistique du Québec

#### Recommandation :

- **Alléger le fardeau administratif pour l'obtention de permis de construction par des entrepreneurs afin de faciliter la construction d'unités de tous types.**

<sup>3</sup> SCHL, 16 janvier 2024, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/mc-b001-fra.htm>

<sup>4</sup> Statistique Canada, 19 décembre 2023, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/71-607-x/71-607-x2019036-fra.htm>

## 4. Alléger les règles pour favoriser les idées innovantes et la densification dans certains marchés

La situation du logement au Québec demande une approche audacieuse et novatrice pour relever les défis pressants. L'essor des idées innovantes dans le développement immobilier et la promotion de la densification urbaine émergent comme des solutions clés pour surmonter les obstacles actuels et créer un avenir où le logement peut sortir de terre de manière efficace et rapide tout en respectant les normes établies.

### Recommandations :

- **Inciter les projets novateurs dans les municipalités du Québec, par exemple :**
  - **Conversion de bureaux inoccupés en logement;**
  - **Construction d'habitations résidentielles sur les terrains d'anciens centres commerciaux;**
  - **Utilisation non conventionnelle d'un terrain pour y permettre une seconde construction;**
- **Développer un plan de densification de secteurs afin de favoriser le développement de projets immobiliers.**

## 5. Lancer une réflexion sur les droits de mutation et offrir dès cette année un répit aux premiers acheteurs

Nous sommes conscients que lancer un projet de révision des droits de mutation n'est pas une chose simple. Les villes ont besoin de ce revenu pour combler leur budget, mais il faut quand même ouvrir le débat sur cette taxe qui est payée par une très faible portion de la population et qui représente des sommes colossales pour les municipalités québécoises. L'APCIQ est d'avis qu'il faudrait que le gouvernement s'engage dans une analyse et une réforme complète de cette taxe et que l'ensemble des acteurs devrait être consulté afin de trouver des solutions. Des modèles utilisés à d'autres endroits, comme la taxe d'habitation en France pourrait faire partie de cette réflexion approfondie que nous souhaitons.

Toutefois, avec la situation qui sévit en ce moment, nous croyons que le gouvernement du Québec devrait, dès cette année, appuyer financièrement les premiers acheteurs en leur offrant un crédit d'impôt en lien avec le montant payé pour la taxe de mutation. Ce crédit d'impôt pourrait s'étaler sur trois ans et permettrait ainsi d'aider les premiers acheteurs avec la taxe de mutation dont le montant a grandement augmenté depuis 2019.

### Recommandations :

- **Création d'un crédit d'impôt pour les premiers acheteurs qui couvrirait la taxe de mutation et qui se ferait à coût nul pour les municipalités;**
- **Lancer une réflexion en profondeur sur la taxe de mutation et analyser des idées comme :**
  - **Possibilité d'étalement de paiement;**
  - **Rendre les droits de mutation admissibles au financement hypothécaire;**
  - **Moderniser le calcul de la taxe en fonction du marché;**
  - **Exempter les résidents qui déménagent dans la même municipalité;**
  - **Et bien d'autres idées.**



## CONCLUSION

Nous tenons à remercier le ministre des Finances Eric Girard de permettre à des groupes comme l'APCIQ de participer aux consultations prébudgétaires 2024-2025. Le logement et l'habitation seront des sujets primordiaux cette année et nous souhaitons partager avec vous des projets qui pourraient être implantés rapidement afin de réduire les impacts néfastes de la crise du logement. Les idées énoncées dans ce document peuvent être expliquées plus en détail par des représentants de l'APCIQ lors d'une rencontre.

---



# Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec

## Siège social

990, avenue Holland  
Québec (Québec) G1S 3T1  
418 688-3362  
1 888 762-2440

[communications@apciq.ca](mailto:communications@apciq.ca)

## Bureaux administratifs

600, chemin du Golf  
L'Île-des-Sœurs (Québec) H3E 1A8  
514 762-2440  
1 888 762-2440

[communications@apciq.ca](mailto:communications@apciq.ca)

## Bureau régional

2655, boul. du Royaume, bureau 140  
Jonquière (Québec) G7S 4S9  
418 548-8808  
1 888 762-2440

[communications@apciq.ca](mailto:communications@apciq.ca)

