

MÉMOIRE

Consultations
prébudgétaires 2025-2026
du ministre des Finances
du Québec, M. Eric Girard

Document présenté au ministère
des Finances du Québec

22 janvier 2025



Association
professionnelle
des courtiers
immobiliers
du Québec

TABLE DE MATIÈRES

SOMMAIRE EXÉCUTIF	3
INTRODUCTION.....	5
À propos de l'APCIQ.....	5
Le marché immobilier québécois.....	5
Le rôle du courtier.....	6
PRIORITÉS	7
Priorité 1 : Collaboration accrue des courtiers immobiliers et de l'OACIQ pour une meilleure protection du public	7
Contexte.....	7
Recommandations :.....	9
Priorité 2 : Atténuation des contrecoups de la nouvelle cartographie des zones inondables.....	10
Contexte.....	10
Recommandations :.....	10
Priorité 3 : Favoriser l'accès à la propriété	11
Contexte.....	11
Recommandations :.....	12
CONCLUSION	14

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Ce mémoire de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) s'inscrit dans le cadre des consultations prébudgétaires 2025-2026 et propose des solutions concrètes pour répondre aux défis actuels du marché immobilier québécois. Ce document s'attaque à trois enjeux en particulier :

1. Mieux protéger le public et les courtiers en accroissant la transparence, la prévisibilité, la formation et la collaboration entre l'OACIQ et l'APCIQ

L'encadrement des pratiques de courtage protège les acheteurs et vendeurs de propriétés et il guide les courtiers immobiliers en énonçant des normes transparentes et prévisibles. Plus généralement, l'encadrement du courtage immobilier contribue à assurer la confiance du public et à maintenir la réputation des courtiers.

À l'heure actuelle, toute modification législative ou réglementaire fait l'objet de consultations publiques transparentes, mais les lignes directrices, qui sont le fruit d'une interprétation unilatérale qu'en fait l'Organisme d'Autoréglementation du Courtage Immobilier du Québec (l'OACIQ), ne reflètent pas toujours la réalité de l'industrie et des réels enjeux et préoccupations des acheteurs et des vendeurs. De plus, les modifications aux lignes directrices et aux formulaires obligatoires de l'OACIQ, qui sont d'une grande importance pour les courtiers et leurs clients, ne sont pas soumises à une obligation de consultation des courtiers ni à des formations systématiques obligatoires. Cette absence d'obligation de consultation et de formation sur la création et la modification des lignes directrices nuit aux courtiers et à la protection du public puisqu'elle cause de la confusion chez les dirigeants d'agence et les courtiers, créant un manque d'uniformité dans les pratiques, ce qui nuit ultimement à la protection du public.

Nous proposons donc que le ministre corrige la situation, soit par un amendement à la *Loi sur le courtage immobilier* ou par un amendement au *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. Gérer le défi des zones inondables de manière sensible et pragmatique

Certaines régions du parc immobilier québécois sont à risque accru d'inondations, ce qui a nécessité une mise à jour de la cartographie des zones inondables. Cette mise à jour risque toutefois d'avoir des impacts sociaux et économiques très importants pour les propriétaires concernés. Pour atténuer les contrecoups financiers, juridiques et logistiques de cette nouvelle cartographie, l'APCIQ propose notamment :

- a. De renforcer la transparence et la résilience des zones inondables, incluant la communication claire des politiques des institutions financières et la reconnaissance des efforts de résilience.
- b. De soutenir les propriétaires affectés, incluant des programmes d'aide financière pour soutenir la relocalisation des propriétés et l'adaptation des bâtiments existants.
- c. De déployer une campagne de sensibilisation pour informer les propriétaires des impacts de la nouvelle cartographie et fournir des outils aux courtiers immobiliers pour mieux accompagner leurs clients dans ces contextes.

3. Favoriser l'accès à la propriété

L'accès à la propriété et au logement est un enjeu critique au Québec, exacerbé par la hausse des prix des propriétés, l'inflation générale, la pénurie de logements et des obstacles financiers pour les premiers acheteurs. Comme pistes de solutions, l'APCIQ recommande notamment:

- a. D'élargir les crédits d'impôt pour les premiers acheteurs et de soutenir l'assouplissement des conditions de financement hypothécaire, notamment par un retour à une période d'amortissement maximale de 40 ans.
- b. De stimuler la construction de logements abordables à l'aide d'incitatifs fiscaux et d'une réduction des délais administratifs liés aux permis de construction.
- c. De réguler les locations à court terme dans les zones urbaines où les taux d'inoccupation sont faibles afin de libérer des unités résidentielles.

INTRODUCTION

Dans le cadre des consultations prébudgétaires 2025-2026, l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est heureuse de soumettre ces quelques observations et propositions au ministère des Finances du Québec. Ces propositions concernent principalement l'amélioration de la transparence et de la collaboration entre l'APCIQ et l'OACIQ, la mise à jour de la cartographie des zones inondables et l'amélioration de l'accès à la propriété.

Notre mémoire repose sur une analyse du marché immobilier québécois et sur les observations émanant de nos 15 000 membres, qui sont en première ligne des transactions immobilières dans toutes les régions du Québec. Nous croyons que les solutions aux problèmes actuels nécessitent une approche collaborative impliquant le gouvernement du Québec, les institutions financières, les municipalités et les autres intervenants concernés, incluant les courtiers immobiliers. L'APCIQ souhaite contribuer activement à cette collaboration en mettant à profit son expertise et sa connaissance du terrain.

À propos de l'APCIQ

L'APCIQ est un organisme sans but lucratif qui représente plus de 15 000 courtiers immobiliers à travers le Québec. Elle regroupe plus de 92 % des courtiers immobiliers professionnels actifs sur l'ensemble du territoire québécois et compte plus de 700 agences immobilières. L'APCIQ a pour mission de soutenir, former, informer et défendre les intérêts de ses membres, tout en assurant le rayonnement et le développement de la pratique du courtage immobilier. Elle remplit son mandat en tenant compte des enjeux auxquels est exposée la profession et des diverses réalités professionnelles et régionales de ses membres.

L'APCIQ offre à ses membres des outils technologiques et des services liés au domaine de l'immobilier et facilite la collecte, la diffusion et l'échange d'information, en plus de diffuser des statistiques sur le marché immobilier québécois, offrir de la formation et un service de conciliation et d'arbitrage. Elle a son siège social à Québec, des bureaux administratifs à Montréal et un bureau régional à Saguenay. Elle possède deux filiales, soit la société technologique Centris et le Collège de l'immobilier du Québec.

Le marché immobilier québécois

Le marché immobilier québécois traverse une période de profonde transformation, marquée par des tensions croissantes entre l'offre et la demande. L'un des effets fut l'augmentation importante et rapide des prix des résidences. En effet, dans l'ensemble du Québec, le prix moyen des résidences unifamiliales a augmenté de 8% en 2024 par rapport à l'année précédente. La pénurie de résidences abordables, combinée à la hausse des coûts de construction, complique l'accès à la propriété pour un nombre croissant de Québécois.

Parallèlement, les défis liés aux changements climatiques, tels que les inondations et l'érosion côtière, exercent une pression accrue sur la résilience du parc immobilier et sur la planification des nouvelles constructions. Ces facteurs, conjugués à une dynamique économique incertaine, nécessitent des interventions stratégiques pour stabiliser le marché tout en répondant aux divers besoins de la population québécoise.

Le rôle du courtier

Le courtier immobilier occupe une position unique dans le marché immobilier québécois, assurant la fluidité, la transparence, l'équilibre et la sécurité des transactions. Sa connaissance approfondie des réalités locales, combinée à une expertise en matière de réglementation et de pratiques du marché, lui permet de jouer un rôle essentiel dans l'accès à la propriété, la mobilité résidentielle et la préservation de la valeur des actifs.

Au-delà de son rôle transactionnel, le courtier est un observateur privilégié des tendances du marché et des besoins évolutifs des consommateurs, ce qui en fait un interlocuteur pertinent pour informer les politiques publiques. En aidant ses clients à naviguer à travers des démarches souvent complexes, il contribue à renforcer la confiance du public dans le système immobilier et à réduire les risques financiers pour les ménages. Il facilite également l'accès à des données et à des conseils d'experts, ce qui est essentiel pour prendre des décisions éclairées.

Les courtiers immobiliers peuvent également jouer un rôle stabilisant, notamment dans les périodes de volatilité du marché. Leur intervention aide à maintenir une dynamique équilibrée entre l'offre et la demande, tout en favorisant une meilleure compréhension des défis structurels, tels que les pressions sur l'abordabilité. En partenariat avec d'autres acteurs – gouvernements, organisme d'autoréglementation, institutions financières, promoteurs et organismes communautaires – les courtiers immobiliers peuvent contribuer à la mise en place de solutions concrètes et durables pour améliorer l'accès à la propriété et soutenir la vitalité des marchés locaux.

PRIORITÉS

Dans ce contexte, l'APCIQ a identifié trois enjeux auxquels le ministère devrait s'attaquer en priorité:

- **Accroître la transparence, la prévisibilité, la formation et la collaboration entre l'APCIQ et l'OACIQ** : Favoriser la consultation et la formation des courtiers par l'OACIQ dans le cadre de l'adoption ou la modification de lignes directrices ou de formulaires obligatoires.
- **Atténuation des contrecoups sociaux et économiques de la nouvelle cartographie des zones inondables** : Renforcer la transparence et la résilience des zones inondables et soutenir les propriétaires et courtiers concernés.
- **Accessibilité à la propriété** : Réduire les barrières financières et augmenter l'offre de logements abordables pour répondre aux besoins des Québécois, dans toutes les régions.

Priorité 1 : Collaboration accrue des courtiers immobiliers et de l'OACIQ pour une meilleure protection du public

Contexte

L'encadrement des pratiques de courtage sert plusieurs objectifs. Les règles protègent les personnes qui vendent ou achètent des propriétés contre des pratiques inacceptables et elles guident les courtiers immobiliers en énonçant des normes transparentes et prévisibles. Plus généralement, l'encadrement légal du courtage immobilier contribue à assurer la confiance du public et à maintenir la réputation des courtiers comme acteurs économiques intègres et fiables.

Au Québec, les pratiques de courtage immobilier sont encadrées de plusieurs manières, incluant:

- La loi sur le courtage immobilier
- Les règlements découlant de cette loi, en particulier les règles de déontologie
- Les lignes directrices de l'OACIQ, bien qu'elles ne soient pas assimilables à de l'encadrement législatif et réglementaire, expliquent et interprètent la loi, les règlements et les attentes de l'OACIQ en matière de conformité et de protection du public.

Pour que ces règles soient utiles et efficaces, tant pour les courtiers immobiliers que pour le public, elles doivent être bien conçues, applicables et comprises par les courtiers immobiliers qui y sont assujettis. Il est particulièrement important pour les courtiers d'être informés des changements de règles qui surviennent après la délivrance de leur permis, et formés sur ces évolutions.

Quand la loi et les règlements sont modifiés, des mécanismes permettent aux courtiers, notamment via l'APCIQ, de commenter les modifications envisagées par l'intermédiaire de mémoires, de témoignages ou autres interventions. Puisque ces projets de modifications font l'objet de processus publics et transparents, l'APCIQ peut également informer ses membres à l'avance et prévoir les formations requises pour s'assurer que les courtiers comprennent et appliquent correctement les nouvelles règles.

La situation est toutefois différente dans le cas des lignes directrices et des formulaires obligatoires de l'OACIQ, qui sont pourtant d'une très grande importance pour les courtiers et leurs clients. En effet, il n'existe aucun mécanisme qui permette aux courtiers, via l'APCIQ, d'être consultés sur l'adoption ou la modification des lignes directrices, ni aucune obligation faite à l'OACIQ de former systématiquement les courtiers sur les changements à ses normes et interprétations. Les lignes directrices, qui sont le fruit d'une interprétation unilatérale que l'OACIQ fait de la Loi et Règlements, peuvent parfois ne pas être totalement en phase avec la réalité de l'industrie mais également des réels enjeux et préoccupations des acheteurs et des vendeurs. La situation est particulièrement problématique quand on sait que, si les modifications législatives ou réglementaires sont assez rares, les changements aux lignes directrices sont très fréquents et étiolés dans le temps, ponctuellement, au lieu d'être regroupés. Par exemple, concernant l'interdiction de la double représentation, l'OACIQ aurait modifié plus d'une vingtaine de fois le Foire aux Questions (FAQ), entre 2021 et 2024. L'implication de l'APCIQ dans le processus de réflexion pourrait bonifier le résultat final et éviter de multiples changements.

Ce manque de transparence, de consultation et de formation crée un certain nombre de problèmes. Parmi ceux-ci:

- Une difficulté pour les courtiers immobiliers d'appliquer convenablement l'art. 70 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, qui stipule que:

Le courtier ou le dirigeant d'agence doit prendre tous les moyens raisonnables pour faire en sorte que les personnes qui sont à son emploi ou autorisées à agir pour lui respectent les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier et des règlements pris conformément à celle-ci.

- Un manque de prévisibilité, tant pour les courtiers que pour le public, quant aux modifications aux lignes directrices envisagées par l'OACIQ;
- Un risque que des lignes directrices, élaborées sans consultation de l'APCIQ et de ses membres, ne correspondent pas ou soient inapplicables à la réalité du terrain;
- Le manque de formation et de préparation des courtiers face à des lignes directrices qui changent ponctuellement, sans avertissement ni consultation, et dont les modifications ne sont pas regroupées;

- Une application différenciée des lignes directrices alors que, faute de consultation et de formation, des pratiques et des interprétations distinctes émergent dans différentes régions du Québec.

Recommandations :

Pour les raisons énoncées ci-dessus, l'APCIQ propose donc que l'encadrement du courtage immobilier soit modifié. Il appartient au ministre de déterminer le meilleur moyen de mettre en œuvre ces améliorations. Nous proposons brièvement ici deux pistes potentielles :

Nous recommandons :

- (1) garantir que les courtiers, par l'entremise de l'APCIQ, soient obligatoirement consultés par l'OACIQ dans le contexte d'une création de ligne directrice ou de tout changement proposé à celles-ci et ses formulaires obligatoires, et
- (2) que l'OACIQ offre systématiquement des formations obligatoires aux courtiers pour présenter et expliquer les changements, à ses lignes directrices, et assurer leur application uniforme. Ces modifications devraient être regroupées et émises et les formations devraient générer des unités de formation continue obligatoire de l'OACIQ.

1. Amendements aux articles 32 et 46 de la Loi sur le courtage immobilier

L'art. 46 de la Loi sur le courtage immobilier énonce plusieurs pouvoirs réglementaires de l'OACIQ, dont découle l'adoption des lignes directrices. Nous croyons qu'il serait possible d'amender cet article de la loi pour préciser que dans tous les cas où l'adoption ou la modification d'une règle, d'une ligne directrice ou d'un formulaire obligatoire touche au travail du courtier – et, ultimement, à la protection du public – l'OACIQ a l'obligation de consulter les courtiers, via l'APCIQ, pour s'assurer que les nouvelles règles seront efficaces et adaptées à la réalité du terrain.

L'art. 32 de la même loi, qui traite notamment de la formation des courtiers, pourrait également être amendé pour stipuler que l'OACIQ doit offrir des formations en lien avec tout changement à ses lignes directrices ou à ses formulaires obligatoires.

2. Amendement à l'art. 72 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité

L'art. 72 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, prévoit que "Le courtier ou le dirigeant d'agence doit collaborer avec tout service ou organisme officiel chargé de protéger le public, dans la mesure prévue par la loi".

Cette obligation de collaboration est essentielle pour la protection du public. Afin d'être optimale, toutefois, elle ne devrait pas être à sens unique. Nous sommes d'avis que, dans un objectif de protection de toutes les parties prenantes, l'OACIQ devrait avoir la même obligation de collaborer avec les courtiers, via l'APCIQ, quand la protection du public est en cause. Pour les raisons évoquées ci-dessus, il nous apparaît clair que des changements proposés aux lignes directrices et aux formulaires obligatoires font partie des situations où la protection du public est en cause, et où l'APCIQ devrait donc être consultée.

Priorité 2 : Atténuation des contrecoûts de la nouvelle cartographie des zones inondables

Contexte

Les inondations constituent l'une des manifestations les plus dévastatrices des changements climatiques au Québec, touchant chaque année des milliers de résidents, et entraînant des coûts économiques considérables. En 2023, les inondations ont causé des pertes matérielles et financières majeures dans plusieurs régions, exposant les limites des cadres actuels de gestion des zones à risque.

En raison de la fréquence accrue de ces événements, les inondations perturbent non seulement les communautés, mais également le marché immobilier. Elles engendrent une incertitude pour les acheteurs et les vendeurs, complexifient l'évaluation des biens immobiliers situés en zones inondables et amplifient les défis liés à l'accès à l'assurance habitation. Ces répercussions affectent directement la stabilité économique des régions touchées et mettent en lumière l'urgence de mesures concrètes pour atténuer les impacts de ces catastrophes naturelles.

En parallèle, l'évolution des cartes des zones inondables, les nouveaux règlements en matière d'aménagement et l'implication croissante des institutions financières et des compagnies d'assurance révèlent un besoin pressant d'une plus grande transparence et d'une meilleure coordination entre les acteurs publics et privés. Il devient impératif de soutenir les propriétaires, de protéger les investissements et de garantir une approche cohérente en matière de gestion des zones à risque.

Recommandations :

1. Renforcer la transparence et la résilience des zones inondables

Afin de mieux gérer les zones inondables, il est essentiel d'accroître la transparence et de valoriser les mesures d'adaptation déjà prises par les propriétaires. Cela inclut la communication claire des politiques des institutions financières et la reconnaissance formelle des efforts de résilience.

Nous recommandons :

- D'obliger les institutions financières et les compagnies d'assurances à rendre publiques leurs politiques en matière de zones inondables pour éclairer les décisions des propriétaires, acheteurs et courtiers.
- De créer des certificats de résilience pour valoriser les propriétés adaptées aux inondations, renforçant ainsi leur attractivité auprès des acheteurs et des assureurs.
- De réduire la zone de précaution autour des ouvrages de protection contre les inondations (OPI) à 10 mètres, conformément à la proposition de la Communauté métropolitaine de Montréal.

2. Soutenir les propriétaires et sensibiliser la population

Les propriétaires touchés par les inondations doivent bénéficier d'un soutien concret pour minimiser les impacts financiers et personnels, tout en étant mieux informés des enjeux et des solutions possibles.

Nous recommandons :

- De mettre en place des programmes d'aide financière pour soutenir la relocalisation des propriétés hors des zones à risque et subventionner l'adaptation des bâtiments existants face aux inondations.
- De déployer une campagne de sensibilisation pour informer les propriétaires des impacts de la nouvelle cartographie, des options disponibles et des mesures d'atténuation en cours.
- De fournir des outils aux courtiers immobiliers pour mieux accompagner leurs clients dans ces contextes.

Priorité 3 : Favoriser l'accès à la propriété

Contexte

L'accès à la propriété demeure un défi majeur pour les Québécois, aggravé par l'inflation, une augmentation marquée des prix des propriétés et une pénurie persistante de logements abordables. Cette crise touche particulièrement les jeunes familles, les ménages à revenus modestes et les nouveaux arrivants. À ce titre, en 2024, il y a eu un peu plus de 48 000 mises en chantier. Cependant, le solde migratoire net pour la même année s'élevait à plus de 213 000 personnes. La pression exercée sur le marché locatif et résidentiel est donc indéniable. Force est de constater que les politiques migratoires sont en décalage par rapport aux capacités de construction et d'absorption du marché.

Face à ces réalités, l'APCIQ insiste sur la nécessité d'une intervention rapide et concertée pour rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande. L'APCIQ réitère son appel à des actions concrètes pour réduire les obstacles financiers, stimuler la création de logements abordables et jeter les bases d'un marché immobilier plus fluide et accessible.

Cette section présente quelques recommandations pratiques adaptées aux besoins actuels des Québécois.

Recommandations :

1. Réduire le fardeau financier lié à l'achat d'une propriété

L'accès à la propriété est un défi majeur pour les premiers acheteurs et les familles à revenus modestes. Par ailleurs, le Québec accuse un retard par rapport au reste du Canada en termes de taux de propriétaires, avec un écart de plus de 11 % en 2021.

Nous recommandons :

- D'augmenter le plafond pour le remboursement de la TVQ sur les constructions neuves afin de refléter les réalités du marché actuel.
- De plaider pour un retour à une période d'amortissement hypothécaire maximale de 40 ans, réduisant ainsi les paiements mensuels pour les acheteurs.

2. Stimuler la construction et moderniser la gestion des projets

La construction de nouvelles unités est essentielle pour rétablir l'équilibre dans le marché immobilier. Toutefois, les promoteurs font face à des délais administratifs importants qui freinent le développement de projets essentiels. À ce titre, nous tenons à féliciter la ministre responsable de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, pour ses interventions récentes visant à accélérer la construction de nouveaux logements. D'autres initiatives et améliorations sont toutefois envisageables.

Nous recommandons :

- De simplifier et d'accélérer les processus d'obtention de permis de construction pour encourager les projets de tous types.
- De favoriser des initiatives de densification urbaine, notamment la recherche de solutions permettant la conversion de bureaux vacants et de centres commerciaux en logements résidentiels.
- D'alléger les contraintes pour permettre des idées innovantes, comme des projets de multi-usages sur un même terrain.

3. Optimiser le marché locatif et résidentiel

Le marché locatif au Québec est marqué par une pénurie d'unités disponibles, exacerbée par la prolifération des locations à court terme dans les milieux urbains. Ces pratiques retirent des milliers d'unités du marché résidentiel, limitant l'accès à des logements abordables.

Nous recommandons :

- De s'assurer de l'application rigoureuse de la loi visant à encadrer la location à court terme de logements.
- D'encourager la reconversion des logements utilisés pour des locations à court terme vers des utilisations résidentielles.

CONCLUSION

Comme représentante de plus de 90% des courtiers immobiliers du Québec, l'APCIQ s'intéresse de près aux enjeux touchant le marché immobilier, de même qu'aux intérêts de ses membres et à la protection du public.

Dans le cadre des consultations prébudgétaires 2025-2026 du ministère des Finances, l'APCIQ est heureuse d'avoir soumis ses observations et suggestions sur trois questions d'actualité importantes: la nécessité d'une collaboration plus transparente et proactive entre l'OACIQ et les courtiers immobiliers, par l'entremise de l'APCIQ, les implications d'une refonte de la carte des zones inondables, et les difficultés d'accès à la propriété.

Nous espérons que ces propositions trouveront des échos favorables auprès du ministère et nous demeurons à votre disposition pour toute question ou tout commentaire. Plus généralement, nous croyons que le gouvernement bénéficierait de notre voix consolidatrice, de notre expertise pointue et de notre intelligence d'affaires unique dans le marché immobilier pour :

- Être des partenaires clés dans les discussions législatives et réglementaires touchant l'immobilier et le courtage.
- Collaborer activement à des initiatives visant à résoudre des enjeux de société cruciaux, tels que l'accès à la propriété et le logement abordable.



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

Bureaux administratifs

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

Bureau régional

72, rue Jacques-Cartier O, bureau 20,
Chicoutimi (Québec) G7J 1G2
418 548-8808
1 888 762-2440
communications@apciq.ca

www.apciq.ca
f i X in ▶