



Communiqué de presse

Conclusion de l'analyse présentée par l'APCIQ au ministre des Finances du Québec

Surchauffe immobilière : la cause principale est le manque de propriétés, et non le travail des courtiers

L'Île-des-Sœurs, le 13 septembre 2021 – L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) rend public une étude importante sur la surchauffe immobilière qu'a connue la province dans le contexte de la pandémie. Ce document, qui contient notamment une analyse économique approfondie des causes de l'effervescence du marché immobilier, a été soumis au ministre des Finances du Québec dans le contexte de la consultation publique initiée par celui-ci.

Le mémoire peut être lu dans son entièreté en [cliquant ici](#).

Le travail des courtiers ayant été parfois blâmé, à tort, pour la hausse rapide des prix des propriétés, l'APCIQ a analysé, dans la première partie de son mémoire, le contexte sous-jacent ayant réellement mené le marché en si grand déséquilibre. Elle identifie également une série de facteurs issus du contexte de la pandémie qui ont contribué à exacerber la situation et à créer ce qu'on pourrait appeler une tempête parfaite, où l'offre était nettement insuffisante pour répondre à la demande spontanée.

« Le mémoire que nous avons déposé auprès du ministre des Finances contient une analyse exhaustive et rigoureuse qui démontre clairement que les hausses de prix sont attribuables au nombre insuffisant de propriétés mises en vente », souligne Denis Joanis, président et chef de la direction de l'APCIQ. « Il est important de noter que cette situation se dessinait déjà avant la pandémie, et ce, tant au Québec qu'ailleurs au Canada. Au Québec seulement, nous évaluons le déficit de propriétés à plus de 40 000 unités. Notre mémoire identifie et traite également d'une dizaine d'autres facteurs, qui combinés les uns aux autres, expliquent la hausse des prix. »

Selon Charles Brant, directeur du Service de l'analyse du marché à l'APCIQ, les faibles incitatifs à la construction résidentielle unifamiliale n'ont pas permis de soutenir l'offre, alors qu'on observait une croissance importante de la demande depuis plus de 20 ans. « Les mesures prises par les gouvernements durant la dernière décennie afin d'éviter la surchauffe et le surendettement des ménages se sont davantage attardées à contrôler la demande plutôt qu'à inciter à la construction de nouvelles unités pour accroître l'offre », explique-t-il.

Les courtiers immobiliers pas en cause

En plus de démontrer sans équivoque que la surchauffe immobilière a été causée par une demande jamais vue combinée à une offre insuffisante, le mémoire de l'APCIQ explique aussi en détail pourquoi le travail des courtiers ne peut être mis en cause pour expliquer les hausses de prix substantielles et le phénomène de la surenchère.

« À l'instar de tant d'autres professionnels, les courtiers immobiliers ont dû composer avec les effets de la pandémie dans leur travail quotidien : contraintes sanitaires, appréhensions des vendeurs ainsi que frénésie et charge émotionnelle des acheteurs. Pour concilier le tout et pour assurer la sécurité de tous, ils ont su faire preuve d'initiative, de débrouillardise et d'empathie, en plus de faire face à une incroyable surcharge de travail. Il faut aussi se rappeler que les courtiers ont l'obligation d'obtenir le meilleur résultat pour le client qu'ils servent. Il est normal qu'un propriétaire-vendeur prenne les moyens pour maximiser le prix et les conditions de vente », d'ajouter M. Joanis.

En réponse aux cinq questions portant sur la pratique du courtage immobilier posées par le ministre et à la lumière des enjeux récents, l'APCIQ propose dans son mémoire de nombreuses recommandations qui ont pour but de mieux informer et protéger les acheteurs et les vendeurs lors des étapes clés d'une transaction immobilière.

Le mémoire de l'APCIQ est le résultat d'une consultation menée auprès de ses membres, d'une collaboration étroite entre les grandes bannières et agences immobilières, les économistes de l'Association, des consultants experts et des chercheurs ainsi que du dialogue entretenu avec les organisations du milieu de l'habitation qui ont participé à la table Concertation Habitation 2021.

La tempête parfaite : la crise sanitaire a catalysé le marché immobilier résidentiel

Au cœur de son analyse, l'APCIQ s'est intéressée aux facteurs contributifs de la crise sanitaire à cette hausse du marché immobilier :

- **Un segment relativement important du marché du travail n'a pas connu de perturbation des revenus.** Près de 80 % des emplois perdus depuis février 2020 étaient dans les professions les plus précaires, une part nettement plus élevée que dans une récession plus conventionnelle.
- **La majorité des ménages n'a connu aucun impact négatif sur le revenu.** Les mesures gouvernementales d'aide aux entreprises et aux ménages ont augmenté le revenu disponible, favorisant le marché de la revente. Le phénomène n'est pas seulement québécois ni canadien; la richesse globale accumulée par les ménages a augmenté au niveau mondial.
- **Le niveau plancher des taux d'intérêt,** qui ont été à des niveaux historiquement bas, a joué un rôle majeur, facilitant grandement l'achat et contribuant à la hausse de la pression de la demande sur l'offre.
- **Le confinement a poussé beaucoup de ménages québécois à augmenter leur niveau de confort. La crise a accéléré une organisation du secteur des services autour du télétravail et a entraîné une modification des préférences résidentielles des ménages.**
 - Ceux qui n'étaient pas encore propriétaires ont voulu le devenir, tandis que de nombreux acheteurs expérimentés ont été en concurrence pour les maisons unifamiliales spacieuses.
 - Selon JLR, le nombre d'acheteurs provenant de la RMR de Montréal ayant ainsi acquis une propriété secondaire dans les seuls secteurs de l'Estrie, Brome-Missisquoi, Laurentides et Lanaudière a augmenté de 62 %. Ces derniers ont ainsi soustrait 2 846 propriétés de ces marchés au cours des 12 derniers mois, se terminant le 31 mars 2021.
- **Les ménages les plus aisés ont fait fructifier leur épargne** dans des placements qui ont particulièrement bien performé. Les ménages occupant les emplois les mieux rémunérés sont ceux qui pouvaient plus facilement se prévaloir du télétravail. Ils ont donc pu acquérir des propriétés plus grandes, plus éloignées, ou encore acquérir une propriété secondaire.

Certains facteurs aggravants ont trait à l'impact de la crise sur l'offre :

- **Le retard et les coûts de construction** ont limité l'offre neuve. Les nombreuses contraintes sanitaires, la rareté des matériaux et la concurrence pour la main-d'œuvre retardent la livraison des chantiers.

- **Les personnes plus âgées qui craignent de joindre une résidence pour aînés (RPA)** remettent leurs projets.
- Dans le contexte du confinement, un bon nombre de vendeurs ont repoussé leur projet de mettre leur propriété en vente, alors que d'autres l'ont même retirée du marché strictement par **crainte d'une possible contamination**.
- Le stress, la fatigue et l'anxiété créés par l'état de confinement extrême ont généré **des ruptures de couple**, menant un des conjoints à chercher un nouveau logement.

À propos de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est une association à but non lucratif qui regroupe plus de 13 300 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 et des bureaux administratifs à Montréal et possède deux filiales, soit la Société Centris inc. et le Collège de l'immobilier du Québec. Suivez ses activités sur apciq.ca ou par l'entremise des réseaux sociaux [Facebook](#), [LinkedIn](#), [Twitter](#) et [Instagram](#).

– 30 –

Renseignements et entrevues :

Béatrice Gougeon
Morin Relations Publiques
media@apciq.ca

[Banque d'images](#) (crédit APCIQ) disponible et sans frais.