

MÉMOIRE

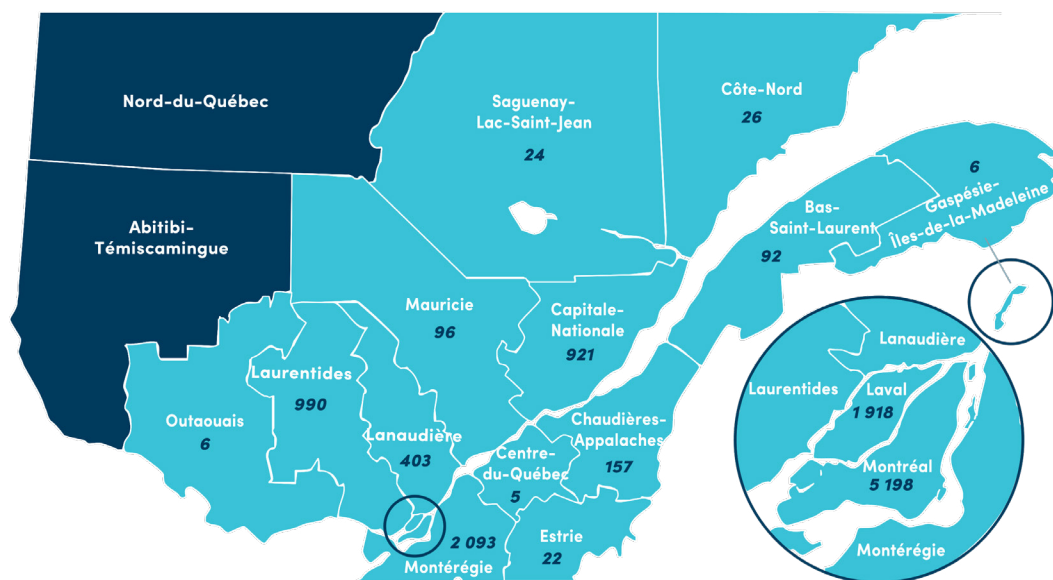
Concernant le transfert de l'encadrement du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers (AMF)

Document présenté à
L'Autorité des marchés financiers

Le 16 novembre 2019

À PROPOS DE L'APCIQ

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est une association à but non lucratif formée le 1er 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 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, septembre 2019

Sa gouvernance est fort représentative de la diversité de la provenance de ses membres et un minimum de huit régions administratives du Québec est représenté au conseil d'administration de l'APCIQ. Les 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.

L'APCIQ compte 50 employés permanents à son siège social à Québec et aux 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.

Le poids économique du secteur immobilier est fort important. Dans le marché immobilier québécois, on dénote que :

- **86 500** transactions immobilières en 2018 ont été réalisées par des courtiers immobiliers;
- Chaque transaction au Québec génère plus de **46 000 \$** en dépenses accessoires;
- Cela a représenté une injection de **3,98 milliards de dollars** dans l'économie québécoise en 2018;
- **31 000** emplois sont créés au Québec chaque année grâce à la revente d'habitations.



CONTEXTE DES COMMENTAIRES DE L'APCIQ

Depuis la sanction du 13 juin 2018, la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières a entraîné plusieurs modifications à la Loi sur la distribution de produits et services financiers (LDPSF)*. À la suite de ces modifications, l'encadrement du courtage hypothécaire sera confié à l'Autorité des marchés financiers (AMF) à compter du 1er mai 2020. Par conséquent, les agences, les courtiers hypothécaires et les courtiers immobiliers ayant un permis de plein exercice présentement titulaires de permis délivrés par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) devront à compter du 1er mai 2020 exercer leurs activités conformément à la LDPSF et ses règlements.

RÉPERCUSSIONS SUR LES MEMBRES DE L'APCIQ

À la lumière des informations obtenues et de notre compréhension, voici les principaux points qui concernent directement nos membres courtiers et notre avis sur ces énoncés.

A) Transfert de l'encadrement vers l'AMF

Les courtiers hypothécaires agissent à titre d'intermédiaires entre les particuliers voulant souscrire un prêt hypothécaire et les institutions financières offrant des prêts de fonds à cette fin, ce qui est en lien direct avec la mission de l'AMF.

Commentaire de l'APCIQ

L'APCIQ n'est donc pas en désaccord avec le fait que l'encadrement des courtiers hypothécaires sera dorénavant effectué par l'AMF et cette transition nous apparaît logique.

B) Détention de deux permis distincts

Dès le 1er mai 2020, l'exercice des activités de courtage hypothécaire et de courtage immobilier nécessiteront donc deux permis distincts, soit un permis de courtier immobilier, délivré par l'OACIQ et un certificat de courtier hypothécaire, délivré par l'AMF.

Les courtiers détenant déjà un permis de courtier hypothécaire verront leur dossier transféré automatiquement à l'Autorité le 1er mai 2020. Quant aux autres courtiers immobiliers ou agences immobilières titulaires d'un permis et qui souhaitent poursuivre leurs activités de courtage hypothécaire, ils avaient jusqu'au 1er août dernier pour en aviser l'OACIQ.

Cependant, dans la situation où un courtier immobilier décide par lui-même de s'inscrire auprès de l'Autorité alors que son agence immobilière affiliée déciderait de ne pas le faire, ce courtier immobilier a jusqu'au 1er décembre 2019 pour en aviser l'OACIQ.

Commentaire de l'APCIQ

À l'APCIQ, nous trouvons fort regrettable que l'AMF ne reconnaisse pas le droit acquis des courtiers immobiliers qui détiennent un permis de plein exercice leur conférant le droit de pratiquer soit le courtage immobilier, soit le courtage hypothécaire, sans toutefois leur permettre de faire les deux simultanément dans le cadre d'une même transaction immobilière.

C) Formation

Les courtiers immobiliers qui choisiront de poursuivre des activités de courtage hypothécaire après le 1er mai devront obligatoirement réussir une formation additionnelle.



De plus, les courtiers immobiliers dont le permis a été obtenu avant le 1er mai 2010 et qui deviennent courtiers hypothécaires le 1er mai 2020, seront tenus d'accumuler six unités de formation continue (UFC) additionnelles en matière d'activité de courtage hypothécaire en plus des vingt-quatre UFC proposées par l'Autorité pour les titulaires de permis ne satisfaisant pas aux exigences de la Politique de formation continue de l'OACIQ.

Commentaire de l'APCIQ

Nous considérons que les courtiers immobiliers qui souhaitent parfaire leurs compétences en matière de courtage hypothécaire auprès de l'AMF représentent une valeur ajoutée pour notre industrie. Il serait intéressant que certaines formations soient accréditées à l'AMF pour les courtiers hypothécaires et à l'OACIQ en immobilier.

D) Référencement et rétribution

Pour recevoir une rétribution à la suite d'une conclusion d'un prêt hypothécaire, le courtier immobilier devra avoir obligatoirement un certificat de courtier hypothécaire. Toutefois, malgré le fait que le courtier immobilier n'ait pas de certificat de courtage hypothécaire, celui-ci pourra continuer à référer des clients directement à des prêteurs hypothécaires et être rémunéré par ces derniers si la rémunération n'est pas tributaire de la conclusion d'un prêt.

Commentaire de l'APCIQ

Le référencement est enchâssé dans la loi depuis 1994 et les avis requis par la loi font en sorte que les clients sont informés du fait que le courtier immobilier recevra une rétribution à cet effet.

Le référencement des courtiers immobiliers permet à ces derniers de diriger son client vers plusieurs institutions financières et donc de mettre en concurrence sa propre institution financière. Ceci est en lien direct avec le devoir du courtier immobilier de bien conseiller son client. Il serait important que le gouvernement et l'AMF fassent la distinction entre l'action de référer un client, qui se fait toujours dans l'intérêt de ce dernier, avec l'acte de courtage hypothécaire posé par un courtier hypothécaire. Lorsqu'un courtier immobilier procède à une référence vers des institutions financières, il n'y a que des avantages pour le client.

CONCLUSION

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec remercie l'Autorité des marchés financiers de nous donner le privilège d'exprimer nos commentaires par cette consultation. Comme vous avez pu le constater à la lecture de ce document, nous accueillons favorablement plusieurs des changements annoncés.

Les professionnels de l'industrie québécoise du courtage immobilier ont en tête la protection des intérêts du public et de la population québécoise. Soyez assurés de notre entière collaboration afin que cette transition d'encadrement se réalise le plus harmonieusement possible dans l'intérêt de tous.