



Mémoire

Révision de la cartographie des zones inondables

17 octobre 2024



Association
professionnelle
des courtiers
immobiliers
du Québec

Table de matières

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec	3
Contexte	3
La propriété : un actif cher pour les Québécois	4
L'impact de la nouvelle cartographie sur les transactions immobilières.....	4
Les recommandations et les mesures proposées de l'APCIQ	7
Recommandation no. 1	7
Recommandation no. 2.....	7
Recommandation no. 3.....	8
Recommandation no. 4.....	8
Conclusion	9

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 15 000 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'Association a aussi pour mission de faire rayonner, de représenter, de soutenir et de développer la pratique du courtage immobilier.

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 en plus de faciliter la collecte et l'échange d'informations pour ses membres. L'APCIQ possède deux filiales, soit la Société Centris inc. et le Collège de l'immobilier du Québec.

Contexte

Le gouvernement du Québec modernise la réglementation en milieux hydriques avec pour objectif de mieux délimiter les zones inondables. Initiée après les inondations historiques de 2017 et 2019, la révision de la cartographie des zones inondables au Québec vise à mieux refléter les risques actuels et futurs liés aux inondations sur le territoire québécois. Cette nouvelle cartographie, prévue pour 2025, inclut des zones de récurrence de crues plus fréquentes et des niveaux de risque plus élevés.

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec souhaite être partie prenante de la révision de la cartographie des zones inondables en raison des impacts potentiels de la nouvelle réglementation pour ses membres et leur clientèle. D'emblée, l'APCIQ tient à saluer le leadership du gouvernement dans la lutte contre les changements climatiques et les efforts déployés pour protéger les propriétaires des inondations sur le territoire québécois. Toutefois, la révision de la cartographie du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques pourrait entraîner des conséquences majeures pour les propriétaires actuels et pour le marché immobilier québécois.

La nouvelle cartographie, telle que présentée par le ministère, ferait plus que tripler le nombre de logements considérés en zone inondable. En effet, 77 000 logements seraient dorénavant considérés dans une zone inondable alors qu'on en compte 22 000 avec la cartographie gouvernementale actuellement en vigueur. Ce sont ainsi 55 000 nouvelles propriétés qui seraient maintenant situées en zone inondable.

Le présent mémoire de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec vise à informer le gouvernement du Québec des conséquences potentielles appréhendées à la suite de la révision de la cartographie sur le marché immobilier et sur la valeur des propriétés en zone inondable, un actif souvent considéré comme le plus important achat de la vie pour les Québécois. De plus, avec ce mémoire, nous proposons des recommandations et des mesures d'atténuation afin que les propriétaires touchés soient mieux outillés pour faire face aux changements à venir avec la nouvelle cartographie. L'enjeu est majeur, alors qu'on estime que la valeur foncière totale placée en zone inondable serait d'environ 18,4 milliards de dollars sous la nouvelle cartographie.

La propriété : un actif cher pour les Québécois

Dans le contexte de la révision de la cartographie des zones inondables, l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec tient d'abord à rappeler au gouvernement le fort sentiment d'appartenance des Québécois à l'égard de leur propriété, autant sur le plan émotionnel que financier. En effet, pour plusieurs propriétaires, encore plus particulièrement les retraités, leur propriété représente un actif financier indispensable. Faut-il rappeler que pour environ 50 % des Québécois, la maison représente l'actif le plus important de leur vie, sachant que la classe moyenne représente 43 % de la population et que le taux de propriété est de 60 % au Québec.

Encore aujourd'hui, pour plusieurs retraités et plusieurs familles, leur propriété représente à elle seule leur unique « fonds de retraite » et ainsi possède une valeur intrinsèque inestimable. Dans ce contexte, toute mesure venant affecter à la baisse la valeur des propriétés pourrait nuire à la santé financière de milliers de familles québécoises, notamment dans un contexte où la forte augmentation des valeurs enregistrée au cours des dernières années a pu entraîner des stratégies de refinancement, aggravant leur vulnérabilité financière.

L'impact de la nouvelle cartographie sur les transactions immobilières

Telle que présentée, la révision de la cartographie des zones inondables au Québec aura des impacts significatifs sur les transactions immobilières au Québec. L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec a identifié quatre impacts importants à venir dont le gouvernement doit tenir compte pour la nouvelle cartographie :

1) La perte de la valeur foncière des propriétés

Les propriétés situées dans les nouvelles zones inondables risquent de voir leur valeur diminuer considérablement. Les acheteurs potentiels pourraient être dissuadés de compléter l'achat d'une résidence par le risque accru d'inondation, entraînant une baisse de la demande et, par conséquent, des prix de vente sur le marché. Par ailleurs, les propriétaires pressés de vendre pourraient être contraints de se départir de leur propriété à des prix dérisoires, ce qui pourrait créer un effet domino des prix à la baisse sur le marché des secteurs concernés. De plus, la perte de valeur foncière affectera sans l'ombre d'un doute les sommes récoltées par les municipalités avec la taxation. L'APCIQ est par ailleurs préoccupée par le fait que l'estimation de baisse de valeur foncière faite par le gouvernement est largement sous-évaluée pour quatre raisons.

- Premièrement, selon une étude publiée par l'Université de Waterloo en 2022, les propriétés canadiennes qui se trouvent inondées perdent, d'entrée de jeu, plus de 8 % de leur valeur.
- Deuxièmement, durant l'importante période de surchauffe du marché immobilier que nous avons connue au cours des cinq dernières années, les propriétés exposées à des risques d'inondation se sont vendues au même prix que les propriétés aux attributs comparables, non exposées. Ceci ajoute un potentiel de dépréciation supplémentaire pour les propriétés situées dans une zone inondable.

- Troisièmement, le désengagement récent des principaux prêteurs conventionnels, notamment au Québec, pour financer les propriétés en zone inondable se combine avec le désistement des principaux assureurs. Ceci expose non seulement les propriétaires à l'absence de couverture de leur bien immobilier (sinon au paiement de primes d'assurances excessives), mais, surtout, rend considérablement moins liquide leur patrimoine immobilier au complet, puisqu'il s'agit de la valeur foncière totale (terrain inclusivement) qui est concernée.
- Quatrièmement, dans un contexte de changements climatiques rapides et de forte médiatisation de la sévérité de leurs impacts sur les changements réglementaires affectant les zones à risques, notamment au Québec, une stigmatisation encore plus accrue des propriétés en zone inondable est observée.

Il en résulte des baisses de valeurs qui peuvent facilement atteindre les 25 % en moyenne, en fonction de la récurrence du risque, si aucune mesure d'atténuation n'est entreprise.

2) Les propriétaires éprouveront de la difficulté à vendre leur propriété, même si la récurrence au risque d'inondation est faible

Les propriétaires de maisons dans les zones nouvellement identifiées comme inondables pourraient rencontrer des difficultés majeures à vendre leur bien. La perception du risque d'une inondation, même si celle-ci demeure à faible récurrence, peut suffire à décourager les acheteurs potentiels. De plus, les restrictions réglementaires liées aux zones inondables peuvent singulièrement compliquer les transactions et décourager des acheteurs d'aller de l'avant en faisant l'acquisition d'une propriété. En conséquence, les délais pour vendre une propriété risquent de s'allonger, ou même de compromettre la transaction, avec toutes les répercussions que l'on peut imaginer pour les vendeurs.

3) La difficulté d'accès au prêt hypothécaire et à l'assurabilité

Les nouvelles cartes seront utilisées par les assureurs et les prêteurs hypothécaires pour évaluer les risques potentiels d'inondation. Ce mécanisme de vérification, utilisé par les compagnies d'assurances, pourrait entraîner une augmentation des primes d'assurance ou généraliser le refus d'assurer certaines propriétés dans un secteur identifié. De leur côté, les prêteurs hypothécaires pourraient refuser à des acheteurs de financer l'achat d'une propriété ou de refinancer leur résidence située en zone inondable. Il est d'ailleurs très difficile actuellement de connaître les politiques des différentes institutions financières en matière de zones inondables. De plus, même les prêteurs privés et non conventionnels pourraient être réticents à accorder des prêts hypothécaires pour des biens situés dans des zones à risque. En conséquence, nous pouvons anticiper que la nouvelle cartographie rendra plus difficile pour certains propriétaires l'accès à des prêts et des assurances. Il convient de citer ici le cas de la Floride, où le nombre croissant de refus d'assurer des propriétés en zones inondables a forcé le gouvernement à créer la Citizens Property Insurance Corporation, devenue depuis le plus grand assureur en habitation de l'État. De fait, beaucoup de propriétaires floridiens se tournent vers Citizens parce que les assureurs privés refusent soit de couvrir les zones à haut risque d'inondation, ou imposent des primes disproportionnées.

4) Des impacts considérables sur le travail des courtiers immobiliers

Les courtiers immobiliers seront aux premières loges de l'impact de la nouvelle cartographie des zones inondables. En effet, nos membres devront davantage documenter leurs inscriptions et rechercher de nouvelles informations pour se conformer à la vente d'une propriété ou lors d'une promesse d'achat, une situation qui alourdira un processus transactionnel déjà très complexe. En conséquence, cette recherche d'informations additionnelles, autant lors de la vente que de l'achat d'une propriété, pourrait prolonger les délais de mise en vente et de vente des propriétés concernées sur le marché.

De plus, dans certaines municipalités, celles-ci ont leur propre délimitation des zones inondables, lesquelles ne sont pas toujours accessibles sur les sites des municipalités, ou encore, ne figurent pas dans la nouvelle carte préparée par le gouvernement. L'information devrait être uniformisée afin de s'assurer que toutes les zones inondables se retrouvent sur une seule et même carte. Une directive à cet effet devrait être émise par le ministère des Affaires municipales

Par ailleurs, dans le cadre de leurs obligations déontologiques, les courtiers immobiliers ont le devoir de vérification. Si l'information n'est pas uniformisée, cela rendra parfois cette exigence impossible à respecter et cela augmentera le risque pour le public de ne pas avoir obtenu toute l'information.

Les recommandations et les mesures proposées de l'APCIQ

Pour atténuer les impacts à venir de la révision de la cartographie des zones inondables, l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec recommande au gouvernement de mettre en œuvre plusieurs mesures d'atténuation :

Recommandation no. 1

Demander au gouvernement fédéral d'obliger les institutions financières et les compagnies d'assurances à rendre publique leur politique en matière de zones inondables.

Actuellement, il est déjà difficile pour les acheteurs, les vendeurs et les courtiers de connaître les différentes politiques en matière de zones inondables des institutions financières ainsi que des nombreuses compagnies d'assurances. La révision actuelle de la cartographie des zones inondables au Québec rendra l'obtention de ces informations encore plus importantes dans le contexte où un grand nombre de propriétés seront nouvellement concernées. En effet, les refus de financer et d'assurer certaines propriétés risquent de se multiplier et il est donc primordial de rendre les informations concernant les balises établies par les différentes institutions facilement accessibles à tous.

Recommandation no. 2

Émission de certificats de résilience pour les propriétés situées en zones inondables et ouvrage de protection contre les inondations (OPI)

Plusieurs propriétaires québécois n'ont pas attendu la montée des eaux pour adapter leurs propriétés aux inondations et ont investi des sommes considérables pour protéger leur actif immobilier. L'APCIQ est en accord avec la suggestion de Michel Leclerc, professeur associé honoraire à l'Institut national de la recherche scientifique et hydrologue-cadre, qui recommande au gouvernement du Québec de mettre en place des « certificats de résilience » pour identifier les propriétés qui ont ou qui auront été adaptées pour se protéger des crues en zones inondables.

Le certificat de résilience pourrait être délivré pour rassurer les acheteurs, les prêteurs et les assureurs des mesures prises par le propriétaire pour se protéger des inondations. Par exemple, plusieurs propriétaires riverains ont installé leur résidence sur pilotis ou ont érigé des murs de protection pour ceinturer leur propriété.

L'APCIQ est d'avis que les certificats de résilience pourraient avoir un impact positif au moment de documenter la mise en vente d'une propriété, lors de son renouvellement hypothécaire ou lors du renouvellement des assurances. De plus, l'APCIQ est en accord avec la suggestion de la Communauté métropolitaine de Montréal de ramener à 10 mètres la largeur de la zone de précaution située derrière un OPI. Actuellement, de nombreuses municipalités ont mis en place des mesures onéreuses pour contrer ou prévenir le risque d'inondations (digues, barrages, programmes d'entretien des ouvrages de drainage et rétention, systèmes de biorétention).

Recommandation no. 3

Mise en place de programmes d'aide financière pour les propriétaires touchés

La nouvelle cartographie des zones inondables et la répétition des inondations chaque printemps pourraient contraindre des propriétaires à adapter leur résidence ou à tout simplement déménager. Cette situation, en plus de créer beaucoup d'insécurité et d'anxiété, pourrait représenter des coûts financiers majeurs et imprévus pour les propriétaires touchés.

Dans ce contexte, l'APCIQ recommande au gouvernement de ne pas abandonner les propriétaires situés en zones inondables et de mettre sur pied des programmes d'aide financière, que ce soit pour la relocalisation d'une propriété à l'extérieur de la zone inondable ou pour l'adaptation des bâtiments pour faire face à la montée des crues. L'APCIQ demeure convaincue que ces programmes d'aide seraient moins onéreux à assumer pour le gouvernement que les aides financières distribuées à répétition à la suite d'inondations.

Recommandation no. 4

Déployer une campagne de communication et de sensibilisation pour informer les propriétaires touchés

La nouvelle cartographie des zones inondables pourrait générer de l'anxiété, de l'inquiétude et des interrogations auprès des propriétaires touchés, dont des milliers d'aînés. L'APCIQ recommande au gouvernement de déployer une vaste campagne de communication et de sensibilisation pour bien expliquer les impacts de la réglementation et des changements pour les citoyens concernés.

Cette offensive de communication devra répondre à toutes les interrogations des propriétaires visés et bien expliquer les mesures d'atténuation mises en place. Par ailleurs, l'APCIQ tient à assurer le gouvernement qu'elle informera de façon proactive ses membres des changements. Nos membres pourront ainsi à leur tour être en mesure d'informer leur clientèle touchée.

Conclusion

L'APCIQ a compilé plus de 400 000 transactions résidentielles à travers tout le Québec entre janvier 2018 et avril 2022 et les a combinées aux cartes des zones inondables du ministère de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques. La proportion des transactions faites en zone inondable se situe autour de 4 %. Avec la nouvelle cartographie, c'est environ 10 % des transactions potentielles qui pourraient être concernées. Or, avec les facteurs aggravants énumérés plus haut dans le présent mémoire, ce sont inévitablement une vaste majorité des transactions qui ne se feront pas, si des mesures d'atténuation ne sont pas appliquées. Le bassin d'acheteurs pour ce type de propriété sera effectivement réduit à des cas limités. Par ailleurs, le nombre d'inscriptions pour ce genre de propriétés sera aussi limité au nombre de vendeurs qui n'auront pas d'autre choix que d'afficher celles-ci à un prix représentant une fraction du prix du marché pour une propriété comparable dans une zone non-inondable.

Ainsi, la révision de la cartographie des zones inondables au Québec pourrait entraîner des conséquences significatives sur le marché immobilier. L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec anticipe une baisse du nombre de transactions potentielles entre 4 % et 8 % en plus d'engendrer une diminution de la valeur des propriétés situées en zones inondables.

Selon l'analyse d'impact réglementaire du projet de règlement, près de 174 000 personnes verraient leur unité d'évaluation se faire reconnaître officiellement comme zone inondable. Au total, c'est près de 18,4 milliards de dollars de valeur foncière qui seraient en zone inondable sous le régime permanent. La diminution de la valeur foncière des propriétés créera également un effet domino avec une baisse de la valeur des taxes pour les municipalités, au moment même où chaque source de revenus de taxation compte.

Face à l'insécurité appréhendée avec la nouvelle cartographie, il est crucial que le gouvernement du Québec mette en place des mesures d'atténuation et d'accompagnement pour soutenir les propriétaires affectés et maintenir la stabilité du marché immobilier. Dans ce contexte, le gouvernement du Québec peut compter sur l'entière collaboration de l'APCIQ qui souhaite être impliquée afin de bien accompagner nos courtiers et nos clients dans la gestion des impacts de la mise en place de la nouvelle cartographie des zones inondables et des mesures qui seront prises pour soutenir les propriétaires touchés.

Ce mémoire est appuyé par les grands joueurs de l'industrie notamment RE/MAX Québec et Sutton (Québec).

Copyright, termes et conditions

© 2024 Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec.
Tous droits réservés.

Le contenu de cette publication est protégé par le droit d'auteur et est la propriété de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec. Toute reproduction de l'information qui s'y retrouve, en tout ou en partie, directement ou indirectement, est strictement interdite sans l'autorisation préalable écrite du titulaire du droit d'auteur.



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

