

Préliminaire

ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

**Projet de règlement sur l'obtention et
l'utilisation du titre de spécialiste en
copropriété résidentielle par un titulaire de
permis de courtier immobilier**

Ministère des Finances du Québec

Mars 2026

TABLE DES MATIÈRES

1. Définition du problème	3
2. Proposition du projet.....	3
3. Analyse des options non réglementaires	3
4. Évaluation des impacts	4
4.1 Description des secteurs touchés	4
4.2 Coûts pour les entreprises	5
4.3 Économies pour les entreprises.....	8
4.4 Synthèse des coûts et des économies.....	8
4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies	9
4.6 Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et d'économies	9
4.7 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée	9
5. Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi.....	10
6. Petites et moyennes entreprises (PME).....	10
7. Compétitivité des entreprises.....	11
8. Coopération et harmonisation réglementaires	11
9. Fondements et principes de bonne réglementation	11
10. Conclusion.....	11
11. Mesures d'accompagnement.....	11
12. Personne(s)-ressource(s).....	11
13. Les éléments de vérification concernant la conformité de l'analyse d'impact réglementaire.....	12

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

La Loi sur le courtage immobilier prévoit que l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) peut déterminer par règlement soumis à l'approbation du gouvernement différents titres de spécialiste que peut utiliser un titulaire de permis de courtier immobilier ainsi que les conditions et modalités d'obtention et de retrait de ces titres.

Aucun titre de spécialiste en courtage immobilier n'a encore été prévu. Or, il y aurait lieu d'en introduire un pour la copropriété résidentielle vu que celle-ci représente dorénavant une part importante du parc immobilier partout au Québec et que l'achat et la vente dans ce secteur comportent des enjeux particuliers qui ne sont pas présents lors d'une transaction visant, par exemple, une maison unifamiliale. En effet, l'acheteur potentiel d'une copropriété résidentielle devra s'intéresser à l'état du fonds de prévoyance, à l'existence d'un cahier d'entretien et à son contenu, en plus de s'enquérir sur la qualité du fonctionnement général de la copropriété.

2. PROPOSITION DU PROJET

Il est proposé que le titre de spécialiste en copropriété résidentielle soit accessible aux courtiers immobiliers dont le permis n'est pas suspendu ou assorti de conditions ou de restrictions qui auront été parti à titre d'intermédiaire, dans les trois ans précédant leur demande, à au moins cinq contrats de courtage immobilier où la vente ou l'achat d'une copropriété résidentielle est survenue, et qui, dans les 12 mois précédant leur demande, auront suivi la formation prévue auprès de l'OACIQ ou d'un dispensateur qu'il autorise.

Pour obtenir le titre de spécialiste en copropriété résidentielle, les courtiers immobiliers éligibles devront en faire la demande auprès de l'OACIQ. Il n'y aura pas de frais annuels ni d'exigences de transactions subséquentes pour maintenir le titre en vigueur et il suffira pour les courtiers immobiliers de continuer à détenir un permis qui n'est pas suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions et à compléter annuellement toute formation continue ou supplémentaire imposée par l'OACIQ.

Il est également proposé d'introduire la possibilité pour l'OACIQ d'imposer aux courtiers immobiliers qui utilisent le titre d'expert en copropriété résidentielle sans y avoir droit une sanction administrative de 250 \$.

Le titre de spécialiste en copropriété résidentielle ne sera pas requis pour intermédiaire une transaction immobilière portant sur une copropriété résidentielle.

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

La seule voie permettant de créer le titre proposé est la voie réglementaire et la seule alternative serait par conséquent de renoncer à sa création.

4. ÉVALUATION DES IMPACTS

4.1 Description des secteurs touchés

- a) Secteurs touchés : Courtage immobilier
- b) Nombre d'entreprises touchées :
 - PME : 699 Grandes entreprises : 4 Total : 703
- c) Caractéristiques additionnelles du(des) secteur(s) touché(s) :
 - Nombre d'employés : 20,000
 - Production annuelle (en \$) : 2 300,0 M\$
 - Part du(des) secteur(s) dans le PIB de l'économie du Québec : 0,5%

4.2 Coûts pour les entreprises

Le titre de spécialiste en copropriété résidentielle ne sera pas obligatoire afin d'intermédiaire une transaction portant sur une copropriété résidentielle, son introduction n'imposera donc aucun coût pour les entreprises de courtage immobilier qui choisiraient de ne pas obtenir ce titre. L'introduction du titre ne générera pas d'économies non plus.

Pour les courtiers immobiliers qui désireront s'en prévaloir, l'OACIQ évalue le coût total de l'obtention du titre aux coûts afférents à la formation initiale d'une durée de 25 heures et aux formalités administratives y afférentes, qui devraient nécessiter environ deux heures, pour un total de 27 heures de travail de la part du courtier immobilier plus les coûts de la formation d'environ 900 \$.

En se basant sur le salaire médian des courtiers immobiliers, l'OACIQ estime le coût d'opportunité d'une heure de travail d'un courtier immobilier à 58 \$. Le coût total pour les courtiers immobiliers éligibles voulant se prévaloir du titre de spécialiste est donc de 2 466 \$ environ (en excluant les frais payables à l'OACIQ).

Les courtiers immobiliers qui auront obtenu le titre de spécialiste devront chaque année suivre toute formation continue ou obligatoire déterminée par l'OACIQ afin de le maintenir. L'OACIQ estime qu'elle coulera aux alentours de 135 \$ et qu'elle sera de trois heures, pour un coût total, une fois pris en compte le coût d'opportunité pour les courtiers, de 309 \$ annuellement environ.

TABEAU 1

Coûts directs liés à la conformité aux règles (en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Dépenses en capital (acquisition d'un terrain, d'une machinerie, d'un système ou d'un équipement informatique, construction ou modification d'un bâtiment, etc.)	0	0
Coûts de location d'équipement	0	0
Coûts d'entretien et de mise à jour des équipements	0	0
Dépenses en ressources humaines (consultants, employés, gestionnaires, etc.)	0	0
Coûts pour les ressources spécifiques (ex. : trousse, outils, publicité, etc.)	0	0
Autres coûts directs liés à la conformité	0	0
TOTAL DES COÛTS DIRECTS LIÉS À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES	0	0

(1) Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

TABLEAU 2

Coûts liés aux formalités administratives et application de l'exigence du « un pour un »
(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Cas 1 : Aucune formalité administrative nouvellement créée	0	0
Coûts liés aux formalités administratives existantes (modification de la formalité administrative déjà existante)	0	0
Coûts de production, de gestion et de transmission des rapports, des enregistrements, des registres et des formulaires d'autorisation	0	0
Dépenses en ressources externes (ex. : consultants)	0	0
Autres coûts liés aux formalités administratives	0	0
Total des coûts liés à la modification des formalités administratives existantes	0	0
Cas 2 : Formalité administrative nouvellement créée – Exigence du « un pour un » applicable	0	0
Coûts associés aux formalités administratives nouvellement créées (formalité introduite pour la première fois)	0	0
Coûts associés aux formalités administratives abolies	0	0
Compensation additionnelle si le coût de la formalité abolie est insuffisant (économie provenant des autres formalités administratives-réduction de fréquence, prestation électronique, exemption partielle d'une certaine catégorie d'entreprises, etc.)	0	0
Effets nets concernant l'exigence du « un pour un » si applicable	0	0
TOTAL DES COÛTS LIÉS AUX FORMALITÉS ADMINISTRATIVES	0	0

(1) La méthode de calcul des coûts en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

TABLEAU 3

Manques à gagner
(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Diminution du chiffre d'affaires	0	0
Autres types de manques à gagner	0	0
TOTAL DES MANQUES À GAGNER		

(1) Les manques à gagner par année en dollars courants permettent de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

TABLEAU 4

Synthèse des coûts pour les entreprises (*obligatoire)
(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Coûts directs liés à la conformité des règles	0	0
Coûts liés aux formalités administratives	0	0
Manques à gagner	0	0
TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES	0	0

(1) Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

4.3 Économies pour les entreprises

TABEAU 5

Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement (*obligatoire) (en millions de dollars)

	Période d'implantation	Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet par année (récurrents) ⁽¹⁾
Économies liées à la conformité aux règles	0	0
Économies liées à l'achat d'équipements moins coûteux qu'à l'habituel	0	0
Réduction d'autres coûts liés aux formalités administratives	0	0
Revenus supplémentaires à la suite de l'augmentation des tarifs payables aux entreprises	0	0
Contribution gouvernementale sous différentes formes (de réduction de taxes, crédit d'impôt, subventions, etc.)	0	0
TOTAL EFFETS FAVORABLES AU PROJET (DES ÉCONOMIES POUR LES ENTREPRISES, REVENUS SUPPLÉMENTAIRES ET CONTRIBUTION DU GOUVERNEMENT POUR ATTÉNUER LE COÛT DU PROJET)	0	0

(1) Les économies par année en dollars courants permettant de démontrer l'ampleur des économies produites à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des économies peut être utilisée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

4.4 Synthèse des coûts et des économies

TABEAU 6

Synthèse des coûts et des économies (*obligatoire) (en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts, économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet par année (récurrents) ⁽¹⁾
Total des coûts pour les entreprises	0	0
Revenu supplémentaire pour les entreprises	0	0
Participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet	0	0
Total des économies pour les entreprises	0	0
COÛTS NETS POUR LES ENTREPRISES	0	0

(1) Les coûts par année et les économies par année en dollars courants permettent de comprendre l'importance des coûts et des économies à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts et des économies peut être utilisée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans). Pour plus de détails, consulter l'annexe.

4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies

L'OACIQ a été consulté afin de déterminer les coûts et les économies.

4.6 Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et d'économies

L'OACIQ et le ministère des Finances ont collaboré tout au long du processus menant à la présente proposition.

Les parties prenantes de l'industrie du courtage immobilier (les associations professionnelles, les grandes agences immobilières et certains franchiseurs) ont été consultées en amont et sont favorables au projet de règlement dans son ensemble. Toutefois, comme le projet de règlement n'impose aucun coût et ne permet pas d'économies, elles n'ont pas été consultées spécifiquement par rapport aux hypothèses de calcul des coûts et des économies.

4.7 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée

En ne rendant pas le titre de spécialiste en copropriété résidentielle obligatoire pour intermédiaire une transaction sur une telle copropriété, la solution n'est pas susceptible d'entraîner un problème du côté de l'offre de services de courtage dans cette catégorie.

5. APPRÉCIATION DE L'IMPACT ANTICIPÉ SUR L'EMPLOI

Aucun impact significatif sur l'emploi n'est anticipé.

Grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi (obligatoire)

✓	Appréciation ⁽¹⁾	Nombre d'emplois touchés
Impact favorable sur l'emploi (création nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s))		
☐		500 et plus
☐		100 à 499
☐		1 à 99
Aucun impact		
☒		0
Impact défavorable (perte nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s))		
☐		1 à 99
☐		100 à 499
☐		500 et plus
Analyse et commentaires :		

(1) Il faut cocher la case correspondante à la situation.

6. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)

Le secteur du courtage immobilier résidentiel est constitué essentiellement de petites et moyennes entreprises. Au Québec, seules quatre agences immobilières peuvent être considérées comme de grandes entreprises. Aucune mesure particulière n'a donc été prévue pour les petites et moyennes entreprises.

7. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

Les nouvelles règles s'appliqueront de manière uniforme à tous les détenteurs d'un permis de courtage immobilier délivré par l'OACIQ et il n'y aura donc pas d'effet sur la compétitivité entre elles. Le courtage immobilier étant par nature « local », il n'y a pas d'enjeux de compétition avec les principaux partenaires commerciaux du Québec.

8. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

Aucune province canadienne ou État américain limitrophe ne prévoit de titre de spécialiste en copropriété résidentielle.

9. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION

L'introduction du règlement respecte les principes de bonne réglementation et les fondements de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif. Des échanges ont eu lieu entre l'OACIQ et le ministère des Finances du Québec (MFQ) afin de s'assurer que le projet de règlement n'engendrera aucun enjeu sur l'offre d'intermédiation des copropriétés résidentielles.

10. CONCLUSION

Le projet permettra aux courtiers immobiliers de faire valoir leur expertise le cas échéant, aux citoyens de choisir leur courtier en fonction de cette expertise s'ils le souhaitent, et créera un incitatif pour les courtiers à suivre davantage de formation sur la copropriété résidentielle.

Le MFQ et l'OACIQ ont travaillé de concert afin de s'assurer que l'impact sur les entreprises soit réduit au plus strict minimum et le projet n'engendrera aucune nouvelle obligation pour les courtiers immobiliers qui ne désireront pas se prévaloir du titre de spécialiste en copropriété résidentielle qu'il introduit.

11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Aucune mesure particulière de suivi n'est prévue. L'OACIQ se chargera de déployer un plan de communication sur diverses plateformes afin d'informer le public en général et les courtiers immobiliers en particulier des tenants et aboutissants du règlement et du titre de courtier immobilier spécialiste en copropriété résidentielle qu'il introduit.

12. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)

Des renseignements additionnels concernant ce projet de règlement peuvent être obtenus en s'adressant à monsieur Jean-Hubert Smith-Lacroix, coordonnateur au développement législatif et réglementaire, Direction principale du droit corporatif et des politiques relatives au secteur financier, ministère des Finances, 390, boulevard Charest Est, 3^e étage, Québec (Québec) G1K 3H4, par téléphone : 418 646-7466, ou par courriel : Jean-Hubert.Smith-Lacroix@finances.gouv.qc.ca.

13. LES ÉLÉMENTS DE VÉRIFICATION CONCERNANT LA CONFORMITÉ DE L'ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

Le responsable de l'élaboration de l'AIR transmet celle-ci au représentant de la conformité des AIR qui doit cocher toutes les cases de la grille, ci-après, portant sur les éléments de vérification de la conformité de l'analyse d'impact réglementaire.

Réalisée tôt en amont, cette vérification de conformité facilite le cheminement du dossier au Conseil des ministres conformément aux exigences de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente.

1	Responsable de la conformité des AIR	Oui	Non
	Est-ce que l'AIR a été soumise au responsable de la conformité des AIR de votre ministère ou organisme?	☒	☐
2	Sommaire exécutif	Oui	Non
	Est-ce que le sommaire exécutif comprend la définition du problème, la proposition du projet, les impacts, les exigences spécifiques ainsi que la justification de l'intervention?	☒	☐
	Est-ce que les coûts globaux et les économies globales sont indiqués au sommaire exécutif?	☒	☐
3	Définition du problème	Oui	Non
	Est-ce que la définition du problème comprend la présentation de la nature du problème, le contexte, les causes et la justification de la nécessité de l'intervention de l'État?	☒	☐
4	Proposition du projet	Oui	Non
	Est-ce que la proposition du projet indique en quoi la solution projetée est en lien avec la problématique?	☒	☐
5	Analyse des options non réglementaires	Oui	Non
	Est-ce que les solutions non législatives ou réglementaires ont été considérées ou est-ce qu'une justification est présentée pour expliquer les raisons du rejet des options non réglementaires?	☒	☐
6	Évaluations des impacts		
6.1	Description des secteurs touchés	Oui	Non
	Est-ce que les secteurs touchés ont été décrits (le nombre d'entreprises, nombre d'employés, le chiffre d'affaires)?	☒	☐
6.2	Coûts pour les entreprises		
6.2.1	Coûts directs liés à la conformité aux règles	Oui	Non
	Est-ce que les coûts ¹ directs liés à la conformité aux règles ont été quantifiés en \$?	☒	☐
6.2.2	Coûts liés aux formalités administratives	Oui	Non
	Est-ce que les coûts liés aux formalités administratives ont été quantifiés en \$?	☒	☐
	Si l'exigence du « un pour un » s'applique, est-ce que le coût associé aux formalités administratives abolies compense complètement le coût associé à la formalité administrative nouvellement créée?	☐	☐
	Si la compensation du coût associé aux formalités administratives abolies est insuffisante, y a-t-il une compensation additionnelle proposée, notamment l'économie provenant des autres formalités administratives, réduction de fréquences, prestations électroniques, exemptions partielles d'une certaine catégorie d'entreprises?	☐	☐
	Si une formalité a fait l'objet d'une demande d'exemption à l'exigence du « un pour un », est-ce que le MO a reçu un avis du Bureau de la gouvernance et de la coopération réglementaires du ministère de l'Économie et de l'Innovation à l'effet que l'exemption est conforme à l'une ou l'autre des situations prévues à l'article 10 de la Politique?	☐	☐

¹ S'il n'y a aucun coût ni d'économie, l'estimation est considérée 0 \$.

6.2.3	Manques à gagner	Oui	Non
	Est-ce que les coûts associés aux manques à gagner ont été quantifiés en \$?	☒	☐
6.2.4	Synthèse des coûts pour les entreprises (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse des coûts pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en \$?	☒	☐
6.3	Économies pour les entreprises (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau sur les économies pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en \$?	☒	☐
6.4	Synthèse des coûts et des économies (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse sur les coûts et les économies pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR?	☒	☐
6.5	Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies	Oui	Non
	Est-ce que l'analyse présente les hypothèses utilisées afin d'estimer les coûts et les économies pour les entreprises?	☒	☐
6.6	Élimination des termes imprécis dans les sections portant sur les coûts et les économies	Oui	Non
	Est-ce que les termes imprécis tels que « impossible à calculer, coût faible, impact négligeable » dans cette section portant sur les coûts et les économies pour les entreprises ont été éliminés?	☒	☐
6.7	Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul de coûts et d'économies dans le cas du projet de loi ou du projet de règlement	Oui	Non
	Est-ce que le processus de consultation pour les hypothèses de calcul de coûts et d'économies a été prévu?	☒	☐
	Au préalable : ☐ (cocher) Durant la période de publication préalable du projet de règlement à la <i>Gazette officielle du Québec</i> ou lors la présentation du projet de loi à l'Assemblée nationale ☐ (cocher)		
6.8	Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée	Oui	Non
	Est-ce que l'AIR fait état des autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée pour l'ensemble de la société (entreprises, citoyens, gouvernement, etc.)?	☒	☐
7	Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi	Oui	Non
	Est-ce que la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi a été insérée à l'AIR?	☒	☐
	Est-ce que l'effet anticipé sur l'emploi a été quantifié et la case correspondante à la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi cochée?	☒	☐
8	Petites et moyennes entreprises (PME)	Oui	Non
	Est-ce que les règles ont été modulées pour tenir compte de la taille des entreprises ou dans le cas contraire est-ce que l'absence de dispositions spécifiques aux PME a été justifiée?	☒	☐
9	Compétitivité des entreprises	Oui	Non
	Est-ce qu'une analyse comparative des règles avec de principaux partenaires commerciaux du Québec a été réalisée?	☒	☐
10	Coopération et harmonisation réglementaires	Oui	Non
	Est-ce que des mesures ont été prises afin d'harmoniser les règles entre le Québec et l'Ontario lorsqu'applicable et, le cas échéant, avec les autres partenaires commerciaux ou est-ce que l'absence de dispositions particulières en ce qui concerne la coopération et l'harmonisation réglementaire a été justifiée?	☒	☐
11	Fondements et principes de bonne réglementation	Oui	Non
	Est-ce que l'analyse fait ressortir dans quelle mesure les règles ont été formulées en respectant les principes de bonne réglementation et les fondements de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente?	☒	☐

12	Mesures d'accompagnement	Oui	Non
	Est-ce que les mesures d'accompagnement qui aideront les entreprises à se conformer aux nouvelles règles ont été décrites ou est-ce qu'il est indiqué clairement qu'il n'y a pas de mesures d'accompagnement prévues?	☒	☐