

**LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE DU GRAND MONTRÉAL INVITE  
LES ÉLUS MONTRÉALAIS À CONSIDÉRER CERTAINS ÉLÉMENTS  
AVANT D'IMPOSER UNE TAXE DE 15 % AUX ACHETEURS ÉTRANGERS**

**L'Île-des-Sœurs, le 15 mai 2017** – La Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM) invite les élus montréalais à prendre en considération certains éléments avant d'envisager l'imposition d'une taxe de 15 % aux acheteurs étrangers. La proportion d'acheteurs étrangers est bien différente à Montréal comparativement à Toronto et à Vancouver et le marché immobilier montréalais n'est pas en situation de surchauffe.

« Si l'on observe le taux d'inoccupation des logements, le rythme de croissance des prix, le nombre de mois d'inventaire ainsi que les données disponibles sur le pourcentage d'acheteurs étrangers, rien ne laisse croire qu'il existe à Montréal une situation qui demanderait une action précipitée », indique Mathieu Cousineau, président du conseil d'administration de la CIGM. « Nous croyons par contre qu'il est urgent de mettre en place des moyens qui nous permettront de recenser efficacement les achats de propriétés par des étrangers, ce qui nous permettra de suivre l'évolution de la situation et de prendre des décisions éclairées », d'ajouter monsieur Cousineau.

**Le nombre d'acheteurs étrangers dans le marché**

La proportion d'acheteurs étrangers, pour toutes les catégories de propriétés, est estimée à seulement 1,5 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour l'ensemble de la région métropolitaine. Bien que ce chiffre soit possiblement sous-estimé, la proportion serait néanmoins faible. À titre comparatif, la proportion d'acheteurs étrangers est estimée à 9,7 % dans la région de Vancouver par le gouvernement de la Colombie-Britannique et à 4,9 % dans la région torontoise par le Toronto Real Estate Board.

Globalement, les acheteurs étrangers auraient encore peu d'impact sur le prix des propriétés dans le Grand Montréal. Selon nos courtiers sur le terrain, pour le moment, les acheteurs étrangers seraient surtout présents dans quelques marchés cossus tels que Ville Mont-Royal, Westmount et, dans une moindre mesure, l'Ouest-de-l'Île et Brossard pour l'unifamiliale, ainsi que le Centre-Ville, Griffintown et, dans une moindre mesure, L'Île-des-Sœurs pour la copropriété.

Il importe de ne pas mettre tous les acheteurs étrangers dans le même panier. Il faut faire une distinction entre les investisseurs étrangers qui achètent des propriétés en vue de spéculer et les acheteurs étrangers qui établissent leur résidence principale ici.

De plus en plus d'étrangers choisissent Montréal comme terre d'accueil, notamment en raison de la qualité de vie, des conditions économiques favorables et du faible coût de la vie. Les immigrants font partie intégrante du nouvel essor que connaît actuellement la métropole québécoise et leur apport est d'ailleurs essentiel à notre croissance démographique future. Or, alors que les dernières statistiques sur le solde migratoire montrent clairement que cette catégorie d'acheteurs étrangers est de plus en plus présente, rien n'indique que l'achat spéculatif de propriétés par des investisseurs étrangers est un phénomène répandu ici, comme c'est probablement le cas à Vancouver et à Toronto.

## **Urgence d'avoir un portrait fidèle de la situation des acheteurs étrangers dans le marché**

Il est actuellement difficile d'avoir un portrait fidèle de la situation des acheteurs étrangers dans le marché de l'immobilier montréalais.

Rappelons aussi que lors du dernier budget fédéral, le gouvernement a proposé de combler ces lacunes en fournissant à Statistique Canada 39,9 millions de dollars sur cinq ans afin d'élaborer et de mettre en œuvre le cadre de statistiques sur le logement (CSL). Le CSL s'appuie sur l'engagement du gouvernement, pris dans le budget de 2016, d'élaborer des méthodes pour recueillir des données sur les activités des acheteurs immobiliers étrangers.

Différentes actions pourraient être envisagées pour répondre à la situation. À titre d'exemple, le gouvernement de la Colombie-Britannique recense, depuis le 10 juin 2016, les achats de propriétés par des étrangers à l'aide des « Property Transfer Tax Forms ». De la même façon, au Québec, on pourrait exiger, au moment de l'enregistrement d'une transaction au Registre foncier, de consigner si l'acheteur est citoyen canadien ou non (auquel cas il faudrait ensuite identifier s'il a le statut de résident permanent ou non).

## **Croissance des prix**

Les hausses de prix des propriétés résidentielles se sont avérées modestes au cours des récentes années dans la région métropolitaine de Montréal. Le marché est loin de la pénurie de logements, que ce soit du côté de la revente, du neuf ou du locatif. Au cours de la période de 2012 à 2016, la croissance annuelle des prix n'a jamais dépassé les 4 %.

Ce rythme s'est légèrement accéléré cette année, alors que jusqu'ici, l'augmentation du prix médian des maisons unifamiliales et des copropriétés s'élève à 6 % et 3 %, en comparaison avec les quatre premiers mois de 2016. Le marché immobilier montréalais demeure très abordable lorsqu'on le compare avec la plupart des grandes villes en Amérique du Nord, avec un prix médian de 304 000 \$ pour l'unifamiliale et de 240 000 \$ pour la copropriété. Dans ce contexte, il est difficile d'envisager une flambée des prix comme celle que nous avons connue à Toronto.

## **Taux d'inoccupation**

Selon la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs à Montréal n'est pas inquiétant puisqu'il était encore relativement élevé à 3,9 % en octobre 2016. À titre comparatif pour la même période, le taux d'inoccupation était de 1,3 % à Toronto et de 0,7 % à Vancouver.

## **Nombre de mois d'inventaire**

Le marché de la revente à Montréal se distingue par un nombre de mois d'inventaire beaucoup plus élevé que les villes de Vancouver et Toronto, où il y a un déséquilibre prononcé entre l'offre et la demande. La situation est différente ici, alors que, globalement, les conditions du marché sont encore relativement équilibrées. Nous venons à peine de revenir dans un marché de vendeur pour l'unifamiliale, tandis que le marché de la copropriété laisse encore voir un léger surplus.

# communiqué de **P R E S S E**

## À propos de la Chambre immobilière du Grand Montréal

La Chambre immobilière du Grand Montréal est une association à but non lucratif qui compte plus de 9 000 membres, courtiers immobiliers. Sa mission est de promouvoir et de protéger activement les intérêts professionnels et d'affaires de ses membres afin qu'ils accomplissent avec succès leurs objectifs d'affaires.

-30 -

### Renseignements :

#### **Manon Stébenne**

Directrice des communications et des relations publiques  
Chambre immobilière du Grand Montréal  
Tél. : 514 762-2440, poste 157  
[manon.stebenne@cigm.qc.ca](mailto:manon.stebenne@cigm.qc.ca)

#### **Nathalie Rochette**

Directrice adjointe, Communications et relations publiques  
Chambre immobilière du Grand Montréal  
Tél. : 514 762-2440, poste 238  
[Nathalie.rochette@cigm.qc.ca](mailto:Nathalie.rochette@cigm.qc.ca)