



Explications de la commission du courtier

Vidéo



Introduction

Ce document vous expliquera les frais de courtage en relation avec les services que vous livre votre courtier et les frais qu'il doit payer.

Pourquoi faire affaire avec un courtier ?

Parce qu'il vous accompagne du début à la fin, enlève de vos épaules une énorme charge de travail, procure un accès à un réseau et une visibilité maximale, augmente vos chances de succès, améliore vos résultats financiers et vous protège légalement.

Les frais de mon courtier sont-ils raisonnables ?

La vraie question est donc : est-ce que les frais du courtier sont raisonnables ? Afin de répondre à cette question, il faut considérer les cinq éléments suivants :



- La commission proposée
- Les services livrés
- Les revenus du courtier
- Ses dépenses
- Les bénéfices finaux pour chacun.

Les frais d'un courtier peuvent varier selon plusieurs facteurs :

- La complexité du dossier
- Le type de propriété
- Le délai
- Le risque
- Le travail requis

Plus un dossier est complexe, plus les honoraires peuvent être élevés. À titre indicatif, une vente d'entreprise peut dépasser 20 % de commission, alors qu'une propriété résidentielle simple peut être autour de 2 à 5 % par courtier. Selon le marché, la répartition entre courtiers peut varier.

Revenus du courtier

Quels sont les revenus bruts annuels moyens d'un courtier immobilier ? Sachant que le prix moyen d'une maison au Québec est un peu moins de 425 000 \$, on obtient une commission de 12 740 \$ par transaction si la commission est de 3 %. Sachant aussi qu'il y a environ 90 000 transactions chaque année au Québec et plus de 16 000 courtiers, on peut estimer à 5,6 le nombre moyen de transactions par courtier, ce qui donne un revenu brut annuel de 71 400 \$ par courtier avant les remises à l'agence, les dépenses et les impôts. Certaines sources avancent des revenus moyens plus élevés. Toutefois, leurs données sont souvent biaisées par un nombre très limité de transactions commerciales à très forte valeur impliquant des immeubles de plusieurs millions de dollars. Cette réalité ne reflète pas du tout celle du courtier typique et encore moins celle de la majorité des courtiers résidentiels.

Dépenses du courtier

Quelles sont les dépenses d'un courtier ? **Les frais directement associés à une transaction** peuvent varier de quelques centaines de dollars à plusieurs milliers de dollars. Cependant, ces frais ne représentent qu'une petite partie de l'ensemble des dépenses qu'un courtier doit assumer pour maintenir son permis, respecter ses obligations et assurer la viabilité de sa pratique.



Frais initiaux du courtier

Pour obtenir sa licence et pratiquer, un courtier immobilier doit payer les frais de formation dans un établissement accrédité, les frais d'examen de l'OACIQ ainsi que les frais de permis. Une fois devenu courtier, il devra également assumer d'autres frais de démarrage, tels que les frais de constitution, de pancarte et de carte d'affaires.

Catégorie	Produit / Service	Frais minimum				Frais maximum					
		Unitaire (min)	Qté	Minimum	taxes	Sous-total	Unitaire (min)	Qté	Maximum	taxes	Sous-total
Frais obligatoires											
Éducation	Formation Courtage Immobilier	3 000,00\$	1	3 000,00\$	449,25\$	3 449,25\$	6 000,00\$	1	6 000,00\$	898,50\$	6 898,50\$
Éducation	Examen de courtage immobilier commercial	1 025,58\$	1	1 025,58\$	153,58\$	1 179,16\$	1 025,58\$	1	1 025,58\$	153,58\$	1 179,16\$
Éducation	Examen de courtage immobilier résidentiel	1 025,58\$	1	1 025,58\$	153,58\$	1 179,16\$	1 025,58\$	1	1 025,58\$	153,58\$	1 179,16\$
Dépenses bureau	Pancartes & poteaux	35,60\$	10	356,00\$	53,31\$	409,31\$	178,00\$	10	1 780,00\$	266,56\$	2 046,56\$
Gouvernement	Incorporation	378,00\$	1	378,00\$	0,00\$	378,00\$	200,00\$	1	200,00\$	0,00\$	200,00\$
						6 594,88\$			10 031,16\$		11 503,38\$
Autres frais importants											
Dépenses bureau	Cartes d'affaires	125,00\$	1	125,00\$	18,72\$	143,72\$	250,00\$	1	250,00\$	37,44\$	287,44\$
Équipement électronique	Drone	0,00\$	1	0,00\$	0,00\$	0,00\$	600,00\$	1	600,00\$	89,85\$	689,85\$
Équipement électronique	Ordinateur portable	700,00\$	1	700,00\$	104,83\$	804,83\$	1 500,00\$	1	1 500,00\$	224,63\$	1 724,63\$
Site web	Conception de site web	1 000,00\$	1	1 000,00\$	149,75\$	1 149,75\$	6 000,00\$	1	6 000,00\$	898,50\$	6 898,50\$
						2 098,29\$					9 600,41\$
TOTAL INITIAUX						8 693,18\$					21 103,79\$

Frais récurrents du courtier

Afin de maintenir ce permis, le courtier devra ensuite payer plusieurs autres frais récurrents, tels que les frais de formation, de renouvellement de permis, d'association, d'accès aux formulaires et d'assurances. Il devra également assumer divers autres frais, tels que les frais d'usage d'un véhicule automobile et de services de télécommunication pour acquérir et servir ses clients.

Enfin, afin de maximiser sa visibilité et celle des propriétés de ses clients, le courtier doit de plus assumer divers frais tels que les coûts de maintenance d'un site web, d'outils marketing et les frais publicitaires.

Au total, le courtier pourrait avoir déboursé **plus de 20 000 \$ pour se lancer en affaires** et ensuite, **annuellement, payer entre 20 000 \$ et plus de 100 000 \$** pour exercer sa pratique. Nous ignorerons ici les frais initiaux et utiliserons une estimation volontairement conservatrice de 30 000 \$ par année pour estimer les revenus nets du courtier.



Catégorie	Produit / Service	Frais minimum				Frais maximum					
		Unitaire (min)	Qté	Minimum	taxes	Sous-total	Unitaire (min)	Qté	Maximum	taxes	Sous-total
Frais obligatoires											
Permis	Adhésion et frais annuels OACIQ	1 791,00\$	1	1 791,00\$	268,20\$	2 059,20\$	2 491,68\$	1	2 491,68\$	373,13\$	2 864,81\$
Association	Adhésion et frais annuels APCIQ	889,00\$	1	889,00\$	133,13\$	1 022,13\$	91,00\$	12	1 092,00\$	163,53\$	1 255,53\$
Formations	Unités de formation continue (UFC) OACIQ	480,00\$	1	480,00\$	71,88\$	551,88\$	480,00\$	1	480,00\$	71,88\$	551,88\$
Formulaires	Centris / InstanteForms	79,00\$	1	79,00\$	11,83\$	90,83\$	79,00\$	1	79,00\$	11,83\$	90,83\$
Assurances	Assurance responsabilité	0,00\$	1	0,00\$	0,00\$	0,00\$	3 000,00\$	1	3 000,00\$	449,25\$	3 449,25\$
Frais d'agence	Frais fixes	139,33\$	12	1 668,00\$	249,78\$	1 917,78\$	139,00\$	12	1 668,00\$	249,78\$	1 917,78\$
Gouvernement	Production du rapport annuel	12,00\$	1	12,00\$	1,80\$	13,80\$	12,00\$	1	12,00\$	1,80\$	13,80\$
Frais bancaires	Compte de banque de société	35,00\$	1	35,00\$	5,24\$	40,24\$	5,00\$	1	5,00\$	0,75\$	5,75\$
						5 695,86\$					10 149,63\$
Frais essentiels											
Informatique (ajout)	Outils signature électronique	25,00\$	12	300,00\$	44,93\$	344,93\$	25,00\$	12	300,00\$	44,93\$	344,93\$
Frais de déplacement	Transports publics aux événements	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	800,00\$	1	800,00\$	119,80\$	919,80\$
Frais de déplacement	Paiements de voiture	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	650,00\$	12	7 800,00\$	1 168,05\$	8 968,05\$
Frais de déplacement	Permis Conduire	50,23\$	1	50,23\$	7,52\$	57,75\$	50,23\$	1	50,23\$	7,52\$	57,75\$
Frais de déplacement	Immatriculation	350,00\$	1	350,00\$	52,41\$	402,41\$	350,00\$	1	350,00\$	52,41\$	402,41\$
Frais de déplacement	Essence	440,00\$	12	5 280,00\$	790,68\$	6 070,68\$	440,00\$	12	5 280,00\$	790,68\$	6 070,68\$
Frais de déplacement	Dévaluation usure	183,33\$	12	2 200,00\$	329,45\$	2 529,45\$	953,33\$	12	11 440,00\$	1 713,14\$	13 153,14\$
Frais de déplacement	Entretien et réparations	1 000,00\$	1	1 000,00\$	149,75\$	1 149,75\$	1 500,00\$	1	1 500,00\$	224,63\$	1 724,63\$
Frais de déplacement	Stationnement	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	832,00\$	1	832,00\$	124,59\$	956,59\$
Frais de déplacement	Frais de péage	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	108,00\$	1	108,00\$	16,17\$	124,17\$
Frais de déplacement	Hôtel	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	100,00\$	12	1 200,00\$	179,70\$	1 379,70\$
Frais de déplacement	Repas sur la route	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	3 900,00\$	1	3 900,00\$	584,03\$	4 484,03\$
Télécommunications	Accès Internet	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	50,00\$	12	600,00\$	89,85\$	689,85\$
Télécommunications	Service de téléphone mobile	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	50,00\$	12	600,00\$	89,85\$	689,85\$
						10 554,97\$					39 965,57\$
Autres frais importants											
Marketing	Comptes professionnels (LinkedIn Navigator, etc.)	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	200,00\$	12	2 400,00\$	359,40\$	2 759,40\$
Marketing	Logiciels marketing (CRM, édition multimédia, etc.)	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	250,00\$	12	3 000,00\$	449,25\$	3 449,25\$
Marketing	Musique pour vidéos	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	10,00\$	12	120,00\$	17,97\$	137,97\$
Marketing	Site web (domaine, hébergement, courriel pro)	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	20,00\$	12	240,00\$	35,94\$	275,94\$
Marketing	Photographe professionnel	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	200,00\$	12	2 400,00\$	359,40\$	2 759,40\$
Marketing	Publicité (réseaux sociaux, moteurs de recherche, leads)	500,00\$	10	5 000,00\$	748,75\$	5 748,75\$	1 500,00\$	12	18 000,00\$	2 695,50\$	20 695,50\$
Marketing	Home staging et préparation propriétés	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	500,00\$	10	5 000,00\$	748,75\$	5 748,75\$
Informatique	Hébergement et logiciels de bureautique	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	15,00\$	12	180,00\$	26,96\$	206,96\$
Frais de bureau	Loyer (bureau 10x10)	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	360,00\$	12	4 320,00\$	646,92\$	4 966,92\$
Frais de bureau	Publicité postale	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	1 750,00\$	12	21 000,00\$	3 144,75\$	24 144,75\$
Frais de bureau	Assurance de bâtiment	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	450,00\$	1	450,00\$	67,39\$	517,39\$
Frais de bureau	Alarme	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	300,00\$	1	300,00\$	44,93\$	344,93\$
Frais de bureau	Électricité	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	25,00\$	12	300,00\$	44,93\$	344,93\$
Frais de bureau	Index des Immeubles au Registre Foncier	7,50\$	10	75,00\$	11,23\$	86,23\$	1,50\$	50	75,00\$	11,23\$	86,23\$
Frais de bureau	Papeterie	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	60,00\$	1	60,00\$	8,99\$	68,99\$
Frais de bureau	Cartouches Imprimante	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	50,00\$	1	50,00\$	7,49\$	57,49\$
Perfectionnement	Événements	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	500,00\$	1	500,00\$	74,88\$	574,88\$
Comptabilité	Services comptables	500,00\$	1	500,00\$	74,88\$	574,88\$	1 450,00\$	1	1 450,00\$	217,14\$	1 667,14\$
Comptabilité	Logiciel	0,00\$	0	0,00\$	0,00\$	0,00\$	30,00\$	1	30,00\$	4,49\$	34,49\$
						6 409,86\$					68 841,28\$
TOTAL ANNUEL						22 660,69\$					118 956,48\$

Remises à l'agence et équipe

Lorsqu'il reçoit une commission, le courtier doit en verser entre 5 % et jusqu'à 50 % à son agence et à son équipe. Cette remise permet notamment de couvrir plusieurs éléments essentiels comme l'encadrement du courtier, la fourniture des éléments administratifs nécessaires, la supervision des transactions ainsi que la gestion du compte en fidéicommiss.

Revenus nets avant impôts du courtier

Pour estimer le revenu net du courtier moyen, on doit soustraire la remise d'agence et d'équipe de son revenu et ensuite soustraire ses dépenses. En utilisant 20 % comme remise à l'agence et 30 000 \$ comme dépenses annuelles, on obtient un revenu net de 27 120 \$ par an. Bien sûr, plusieurs courtiers gagnent davantage, mais aussi, plusieurs courtiers gagnent moins.

Le métier de courtier immobilier ne comporte pas d'horaire fixe. Les courtiers travaillent généralement 7 jours par semaine et terminent souvent tard le soir. La combinaison de cet horaire de travail, des dépenses importantes, de l'absence de sécurité de revenus et de



l'immense concurrence fait partie des raisons pour lesquelles plus de 80 % des courtiers abandonnent dans les 5 premières années de leur carrière.

Le juste prix

Vous pourriez souhaiter offrir à votre courtier une commission inférieure à 3 % ou à la commission qu'il vous demande. Toutefois, à la lumière des informations précédemment fournies, on peut aisément constater qu'une commission de 3 % est raisonnable et qu'une commission de 2 % ne permettrait à un courtier ayant un volume de transactions moyen que de couvrir ses dépenses. C'est pourquoi, malgré la forte concurrence, le taux plancher de cette industrie est historiquement demeuré à 3 % ou au minimum à 2 % par courtier.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à communiquer avec moi.

Pierre Vinet

Courtier Immobilier Résidentiel et Commercial
eXp Agence Immobilière | Immobilier Pierre Vinet Inc.

T : 514.651.7437

E : pierre.vinet@exprealty.com

W : www.pierrevinet.com