

ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

**Projet de règlement sur l'encadrement de
l'obligation d'inspection des bâtiments
d'habitation**

et

**Projet de règlement sur l'encadrement de
l'inspection des bâtiments d'habitation**

Régie du bâtiment du Québec

Date : 14 décembre 2021

SOMMAIRE EXÉCUTIF

a. Définition du problème

Obligation d'inspection des bâtiments d'habitation

Depuis 2015, la vente de bâtiments d'habitation a connu une forte progression. La crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19 a favorisé le phénomène de surenchère, avec une recrudescence des ventes sans garantie légale et des renonciations à l'inspection. Dans ce contexte, il a été jugé nécessaire d'améliorer la protection de l'acheteur d'un bâtiment d'habitation.

Une inspection permet de découvrir des vices apparents et des indices de déficiences, comme la présence de moisissures ou encore des problèmes liés à la structure du bâtiment.

Faire l'achat d'un bâtiment d'habitation sans en faire une inspection au préalable place l'acquéreur dans une position de vulnérabilité pouvant engendrer des coûts importants et imprévisibles. De plus, il lui sera difficile de démontrer qu'il a agi en acheteur prudent lors d'éventuels recours légaux.

Dans le cadre du projet de loi n° 49, sanctionné le 5 novembre 2021, un pouvoir réglementaire a été octroyé à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) lui permettant d'obliger toute personne qui acquiert un bâtiment à le faire inspecter préalablement à l'achat par un inspecteur en bâtiment certifié.

Le projet de règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection des bâtiments d'habitation (REOIBH) vise à améliorer la protection des consommateurs faisant affaire avec un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié.

Encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation

Présentement, le secteur de l'inspection des bâtiments d'habitation ne bénéficie d'aucun encadrement standardisé de la part d'un organisme gouvernemental.

Nous estimons qu'environ 28 %¹ des 1 117² inspecteurs en bâtiment d'habitation exercent la fonction sans encadrement. C'est ainsi que quiconque peut se prétendre inspecteur en bâtiment d'habitation sans :

- détenir une formation pertinente à l'exercice de cette fonction;
- être titulaire d'une assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions;
- devoir maintenir ses compétences à jour;
- être tenu de faire usage d'une norme de pratique standardisée;
- être soumis au cadre d'un organisme consacré à l'encadrement de l'inspection des bâtiments.

1 Pour plus d'information sur ce nombre, voir la section 4.1. Description des secteurs touchés

2 Pour plus d'information sur ce nombre, voir la section 4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts.

À défaut d'encadrement, les acheteurs se retrouvent avec le risque que l'inspection n'ait pas été faite dans les règles de l'art et que le bâtiment présente des vices apparents ou des indices de déficiences dont il n'aura pas été informé et qui affectent inévitablement la valeur marchande de la propriété. La décision d'acheter et le prix obtenu par le vendeur sont souvent reliés aux conclusions de l'inspection, d'où l'importance de s'assurer que celle-ci soit faite par une personne compétente.

Le projet de loi n° 16 a apporté des modifications à la Loi sur le bâtiment afin d'y inclure plusieurs dispositions visant à ce que la certification des inspecteurs soit soumise à des processus qui s'inspirent de ceux qui s'appliquent aux entrepreneurs, comme les conditions de délivrance d'un certificat et l'assujettissement aux pouvoirs des régisseurs.

Le projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation (REIBH) vient compléter les dispositions prévues dans la Loi sur le bâtiment et préciser les règles d'application afin de s'assurer de la compétence et de la probité des inspecteurs, et de protéger leurs clients.

b. Proposition du projet

Obligation d'inspection des bâtiments d'habitation

Le REOIBH permet à la RBQ d'améliorer la protection de l'acheteur en imposant une inspection du bâtiment d'habitation usagé lors d'un transfert de propriété.

Malgré ce qui précède, le REOIBH prévoit certaines exemptions, notamment pour :

- Le transfert de propriété entre personnes liées³ (notamment les transferts entre ex-conjoints, parents et enfants, grands-parents et petits-enfants);
- Le rachat entre indivisaires (copropriété indivise);
- L'achat d'un bâtiment de faible valeur (moins de 50 000 \$ à l'évaluation foncière);
- L'achat d'un camp forestier, d'un camp de chasse et pêche ou d'un bâtiment dans une pourvoirie, ou d'un bâtiment non inscrit au rôle d'évaluation foncière;
- L'achat d'un chalet ou d'une maison de villégiature qui ne répond pas à toutes les exigences suivantes :
 - Est accessible en toute saison par une route carrossable;
 - Est équipé des commodités suivantes, fonctionnelles en toute saison : eau courante, électricité, installation septique, chauffage et salle de bain complète (toilette, lavabo, douche ou bain);
- Lorsque le vendeur rend disponible à l'acheteur un rapport d'inspection récent (moins de six mois);
- L'achat d'un bâtiment sous ordre de démolition;
- Les inspecteurs en bâtiment.

³ Selon les mêmes critères que ceux prévus à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (chapitre D-15.1).

Encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation

Dorénavant, quiconque voudra exercer la fonction d'inspecteur en habitation devra :

- détenir une formation initiale reconnue;
- posséder une assurance en responsabilité civile et une assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions;
- avoir recours à la norme *Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation* (BNQ 3009-500 N85) dans le cadre de l'exercice de sa fonction dans les bâtiments assujettis à cette dernière;
- maintenir ses compétences à jour en effectuant 20 heures de formation continue reconnue par période de 2 ans;
- se soumettre à l'encadrement de sa profession par la RBQ et en acquitter les droits et les frais.

c. Impacts

Coûts ou économies pour les entreprises

Les coûts totaux pour l'ensemble des entreprises sont répartis comme suit :

- Coûts d'implantation : 5 600 905 \$;
- Coûts annuels récurrents : 1 468 602 \$.

Aucune économie n'a été identifiée pour les entreprises. Aucune somme n'est prévue par le gouvernement pour atténuer les coûts du projet.

Autres avantages, bénéfiques et inconvénients

Les deux projets de règlement ont pour objectif ultime de protéger les consommateurs faisant affaire avec un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié.

L'obligation d'inspection des bâtiments d'habitation vise tous les bâtiments d'habitation usagés, peu importe leur âge : maison unifamiliale, duplex, maison en rangée, jumelé, copropriété (divise ou indivise) et maison mobile lorsqu'il y a transfert de propriété. Cela se justifie par le fait que l'acquisition d'une propriété est le plus important investissement personnel qu'une personne fait au cours de sa vie. Il est important que l'état du bâtiment soit connu et documenté avant son acquisition. Toutefois, certaines exemptions sont prévues.

L'encadrement des inspecteurs en bâtiment permettra ce qui suit :

- Garantir la compétence de ces derniers par la réussite d'un programme de formation initiale reconnu;
- Maintenir cette compétence par de la formation continue;
- Standardiser les pratiques via l'application obligatoire d'une norme⁴ de pratique;

⁴ *Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation* (BNQ 3009-500 N85)

- Assurer une garantie financière pour la protection des clients⁵;
- Permettre au public de s'adresser à un organisme de contrôle en cas de manquements.

L'encadrement de l'inspection de bâtiments permettra au consommateur de bénéficier des services d'un inspecteur certifié, formé et compétent, qui lui fournira un portrait juste de l'état du bâtiment d'habitation faisant l'objet de la transaction.

Cela dit, cet encadrement aura une influence sur l'emploi, puisque certains inspecteurs à temps partiel pourraient décider de quitter le milieu en raison des nouvelles démarches requises pour être un inspecteur certifié.

Il est possible que cet encadrement engendre temporairement une pénurie d'inspecteurs certifiés, particulièrement dans les régions rurales. Cette pénurie initiale pourrait être compensée par la formation, chaque année, de près de 150 nouveaux inspecteurs issus des cégeps et des collèges privés.

Appréciation de l'effet anticipé sur l'emploi

Dans un marché de transactions immobilières plus normal, comme celui d'avant la pandémie, nous estimons que de 200 à 250 inspecteurs en bâtiment d'habitation additionnels seront nécessaires afin de pallier l'augmentation du nombre d'inspections occasionnées par les dispositions du REOIBH⁶. Puisque l'entrée en vigueur du REOIBH est prévue en 2026 ou 2027, nous sommes d'avis que les quelque 150 diplômés par année d'une attestation d'études collégiales (AEC) permettront au marché de l'inspection de s'adapter à la nouvelle réalité et ainsi éviter une pénurie d'inspecteurs en bâtiment d'habitation.

Aussi, nous prévoyons une adaptation du marché avec l'intérêt des futurs travailleurs qualifiés pour l'inspection en bâtiment. Un effet positif est également pressenti pour les emplois en région.

Le pourcentage de 45 %⁷ des transactions conclues sans inspection va diminuer, ce qui va créer une dynamique plutôt positive pour la fonction d'inspection.

Concernant l'encadrement de l'inspection, certains inspecteurs exerçant la fonction à temps partiel pourraient quitter le métier s'ils jugent que les obligations et les coûts sont trop importants pour les revenus qu'ils en tirent.

⁵ Une assurance responsabilité civile générale doublée d'une assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions

⁶ Note technique : Analyse de l'offre et de la demande du marché de l'inspection en bâtiments d'habitation au Québec, préparé le 21 septembre 2021, par AVISEO pour le compte de la RBQ

⁷ Selon des données recueillies sur le site de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) en 2019.

d. Exigences spécifiques

Exigences spécifiques à la taille des entreprises (PME)

La totalité des inspecteurs travaillent dans une PME (petite ou moyenne entreprise) ou une TPE (très petite entreprise). En ce sens, il n'est pas justifié de prendre des dispositions spécifiques afin de moduler les exigences à la taille des PME.

Analyse comparative des règles par rapport aux principaux partenaires commerciaux du Québec

La majorité des États américains et deux provinces canadiennes (l'Alberta et la Colombie-Britannique) encadrent l'inspection en bâtiments. L'Ontario devrait suivre sous peu. Toutefois, aucune province canadienne n'impose l'inspection obligatoire. Voici quelques éléments d'information sur l'encadrement dans ces trois provinces :

Alberta

Le règlement d'application découle de la loi pour la protection des consommateurs (*Consumer Protection Act*). L'organisme chargé de son application est Service Alberta, ministère responsable de la protection des consommateurs.

La réglementation en vigueur depuis 2011 prévoit notamment deux types de permis : l'un pour les entreprises d'inspection et l'autre pour les inspecteurs.

- Permis pour les entreprises : il n'y a pas de condition de délivrance ou de renouvellement, si ce n'est l'obligation notamment d'avoir une assurance contre les erreurs et omissions;
 - Permis pour l'inspecteur : afin d'obtenir son permis, l'inspecteur doit fournir les preuves démontrant :
 - qu'il est employé par une entreprise d'inspection qui détient un permis;
 - qu'il détient un diplôme ou une certification en inspection délivré par un établissement reconnu;
 - qu'il a réussi un test d'inspection supervisé par une institution reconnue ou par un inspecteur détenant un permis et une certification;
- ou
- qu'il détient déjà un permis d'une association professionnelle reconnue par l'industrie ou d'un autre organisme de régulation;
 - Il n'y a pas de formation continue obligatoire, mais l'organisme peut exiger d'un inspecteur qu'il suive des cours ou qu'il assiste à des formations obligatoires;
 - Les normes de pratique visent notamment les entreprises d'inspection et concernent principalement les éléments suivants : les permis de leurs inspecteurs doivent être valides et le contrat d'inspection doit préciser les divers éléments inclus dans l'inspection de même que ceux qui en sont exclus. Voici quelques composantes qui doivent faire l'objet d'une inspection : la toiture et le solin, l'extérieur, la structure, l'électricité, les systèmes de chauffage et l'isolation.

Colombie-Britannique

Le règlement d'application découle aussi de leur loi pour la protection des consommateurs (*Business Practices and Consumer Protection Act*). L'organisme responsable de son application est le Consumer Protection BC. La réglementation en vigueur depuis 2009 prévoit notamment ce qui suit :

- Pour avoir un permis d'inspection, les exigences suivantes sont requises :
 - Réussir un programme de formation reconnu et totalisant au moins 150 heures de formation;
 - Réussir l'examen de certification;
 - Avoir effectué 50 heures de formation pratique sous la supervision d'un inspecteur chevronné reconnu à titre de formateur;
 - Fournir une recommandation de la part d'un inspecteur chevronné reconnu à titre d'évaluateur;
 - Détenir une assurance responsabilité professionnelle et une assurance responsabilité civile;
 - Se soumettre à une vérification des antécédents criminels;
- Il n'y a pas de formation continue obligatoire, mais l'organisme peut imposer, à titre de condition de maintien du permis, que l'inspecteur suive un programme de perfectionnement;
- Des normes pour le contrat d'inspection et du rapport d'inspection sont prévues. Ainsi, le contrat doit préciser les composantes de l'inspection, qui sont similaires à celles de l'Alberta.

Ontario

Cette province a adopté en 2017 une loi spécifique sur l'inspection immobilière (*Home Inspections Act*). Cette loi n'est toujours pas en vigueur et aucun règlement d'application n'a été adopté depuis. Il est important de préciser que la loi prévoit qu'une personne morale sans but lucratif pourrait être désignée en tant qu'organisme d'application de cette loi. Par ailleurs, cette loi prévoit des dispositions afin que soient définis par règlement :

- les exigences en matière de formation, d'expérience et d'examen applicables aux demandeurs de permis;
- l'encadrement en matière d'assurance pour les titulaires de permis;
- les exigences à respecter par l'inspecteur lors d'une inspection immobilière.

Coopération et harmonisation réglementaire

Conformément à l'Accord de libre-échange canadien (ALEC), la RBQ a établi des modalités pour l'inspecteur d'outre-province qui désirera venir exercer la fonction au Québec.

Les modalités sont les suivantes :

- Remplir le formulaire de demande spécifique à cette clientèle;
- Fournir la preuve d'une accréditation en règle dans sa province;
- Fournir la preuve de qualification (attestation de réussite de la formation) :
 - Deux formations (une par catégorie de certificat) d'au plus 20 heures portant sur les lois, règlements, codes et normes en matière d'inspection au Québec seront développées;
 - Pour obtenir un certificat de catégorie 2, l'inspecteur devra réussir les deux formations;
- Attestations d'assurance responsabilité civile et responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions, montants de garanties identiques à ceux exigés aux inspecteurs du Québec;
- Paiement des frais et des droits identiques à ceux exigés aux inspecteurs du Québec.

Pour le moment, seules les provinces de l'Alberta et de la Colombie-Britannique accréditent les inspecteurs. En ce qui concerne les inspecteurs de l'Ontario, ils deviendront visés par l'ALEC dès que le règlement ontarien entrera en vigueur.

e. Coûts globaux et économies globales

Les coûts totaux pour la période d'implantation s'élèvent à 5 600 905 \$, tandis que les coûts récurrents s'élèvent à 1 468 602 \$. Aucune économie n'a été identifiée dans la présente analyse. Aucune somme n'est prévue par le gouvernement pour atténuer les coûts du projet.

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE EXÉCUTIF	3
1. DÉFINITION DU PROBLÈME	12
1.1 Obligation d'inspection des bâtiments d'habitation	12
1,2 Encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation	12
2. PROPOSITION DU PROJET	13
2.1 Obligation d'inspection des bâtiments d'habitation	13
2.2 Encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation	14
2.3 Exigences	14
2.3.1 Encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation	14
2.3.2 Délivrance, modification et renouvellement d'un certificat d'inspecteur en bâtiments	15
2.3.3 Qualifications professionnelles d'inspecteurs en bâtiments..	16
2.3.4 Garanties financières	16
2.3.5 Clientèle visée.....	16
3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES	17
3.1 Obligation d'inspection des bâtiments d'habitation	17
3.2 Encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation	17
4. ÉVALUATION DES IMPACTS	18
4.1 Description des secteurs touchés	18
4.2 Coûts pour les entreprises	19
4.3 Économies pour les entreprises	22
4.4 Synthèse des coûts et des économies	22
4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies	23
4.6 Consultation des parties prenantes	25
4.7 Autres avantages, bénéfiques et inconvénients de la solution projetée	26
4.8 Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi	28
Grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi	28
5. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)	29
6. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES	29
7. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES	29
8. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION	30
9. CONCLUSION	30

10. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	30
11. PERSONNES-RESSOURCES	31

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

1.1 Obligation d'inspection des bâtiments d'habitation

Depuis 2015, la vente de bâtiments d'habitation a connu une forte progression. Si on ajoute à cela le phénomène de surenchère, les ventes sans garantie légale et la renonciation à l'inspection, qui sont de plus en plus fréquentes, il a été jugé nécessaire d'améliorer la protection de l'acheteur d'un bâtiment d'habitation.

Une inspection permet bien souvent de découvrir des vices apparents et des indices de déficiences, comme la présence de moisissures ou encore des problèmes liés à la structure du bâtiment. Faire l'achat d'un bâtiment d'habitation sans en faire une inspection au préalable place l'acquéreur dans une position vulnérable qui peut entraîner des coûts importants qu'il n'a pas planifiés lors de l'achat. Cela peut aussi lui nuire s'il veut entreprendre d'éventuels recours légaux, car ce sera plus difficile pour lui de démontrer qu'il a agi en acheteur prudent.

Dans le cadre du projet de loi n° 49, sanctionné le 5 novembre 2021, un pouvoir réglementaire a été octroyé à la RBQ lui permettant d'imposer à toute personne qui acquiert un bâtiment de le faire inspecter préalablement à l'achat par un inspecteur en bâtiment certifié.

Le projet de règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection des bâtiments d'habitation (REOIBH) vise à améliorer la protection des consommateurs faisant affaire avec un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié.

1.2 Encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation

Présentement, le secteur de l'inspection des bâtiments d'habitation ne bénéficie d'aucun encadrement standardisé et unique de la part d'un organisme gouvernemental ou d'un organisme reconnu.

Nous estimons qu'environ 28 %⁸ des 1 117⁹ inspecteurs en bâtiment d'habitation qui exercent la fonction le font sans encadrement. C'est ainsi que quiconque peut se prétendre inspecteur en bâtiment d'habitation sans :

- détenir une formation pertinente à l'exercice de cette fonction;
- être titulaire d'une assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions;
- devoir maintenir ses compétences à jour;
- être tenu de faire usage d'une norme de pratique standardisée;
- être soumis au cadre d'un organisme consacré à l'encadrement de l'inspection des bâtiments.

À défaut d'encadrement, les acheteurs se retrouvent avec le risque que l'inspection n'ait pas été faite dans les règles de l'art et que le bâtiment présente des vices apparents ou des indices de déficiences dont il n'aura pas été informé et qui affectent inévitablement la valeur marchande de la propriété. La décision d'acheter et le prix obtenu par le

⁸ Pour plus d'information sur ce nombre, voir la section 4.1 Description des secteurs touchés

⁹ Pour plus d'information sur ce nombre, voir la section 4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts.

vendeur sont souvent reliés aux conclusions de l'inspection, d'où l'importance de s'assurer que celle-ci soit faite par une personne compétente.

Le projet de loi n° 16 a apporté des modifications à la Loi sur le bâtiment afin d'y inclure plusieurs dispositions visant à ce que la certification des inspecteurs soit soumise à des processus qui s'inspirent de ceux qui s'appliquent aux entrepreneurs, comme les conditions de délivrance d'un certificat et l'assujettissement aux pouvoirs des régisseurs.

Le projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation (REIBH) vient compléter les dispositions prévues dans la Loi sur le bâtiment et préciser les règles d'application afin de s'assurer de leurs compétences, et de protéger leurs clients.

2. PROPOSITION DU PROJET

2.1 Obligation d'inspection des bâtiments d'habitation

Le REOIBH permet à la RBQ d'améliorer la protection de l'acheteur en imposant une inspection du bâtiment d'habitation lors d'un transfert de propriété.

Puisque l'acheteur d'un bâtiment usagé aura l'obligation de le faire inspecter, la promesse d'achat devra être formulée par écrit et contenir une condition d'inspection obligatoire. Dans certains cas, une exemption pourrait s'appliquer. Si une exemption à l'obligation d'inspection s'applique, celle-ci devra être inscrite dans la promesse d'achat.

Une fois la promesse acceptée par le vendeur, l'inspection aurait lieu. Le règlement prévoira un délai minimal suffisant pour que l'inspection puisse être effectuée et le rapport transmis à l'acheteur avant l'échéance de la promesse d'achat.

Lors de la transaction, le notaire vérifiera qu'il a la preuve qu'une exemption s'applique, s'il y a lieu. Sinon, il s'assurera de disposer d'un rapport d'inspection, à défaut de quoi la transaction ne pourra être officialisée par un acte notarié.

Malgré ce qui précède, le REOIBH prévoit certaines exemptions, notamment pour :

- Le transfert de propriété entre personnes liées¹⁰ (notamment les transferts entre ex-conjoints, parents et enfants, grands-parents et petits-enfants);
- Le rachat entre indivisaires (copropriété indivise);
- L'achat d'un bâtiment de faible valeur (moins de 50 000 \$ à l'évaluation foncière);
- L'achat d'un camp forestier, d'un camp de chasse et pêche ou d'un bâtiment dans une pourvoirie, ou d'un bâtiment non inscrit au rôle d'évaluation foncière;
- L'achat d'un chalet ou d'une maison de villégiature qui ne répond pas à toutes les exigences suivantes :
 - Est accessible en toute saison par une route carrossable;

¹⁰ Selon les mêmes critères que ceux prévus à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (chapitre D-15.1)

- Est équipé des commodités suivantes, fonctionnelles en toute saison : eau courante, électricité, installation septique, chauffage et salle de bain complète (toilette, lavabo, douche ou bain);
- Lorsque le vendeur rend disponible à l'acheteur un rapport d'inspection récent (moins de six mois);
- L'achat d'un bâtiment sous ordre de démolition;
- Les inspecteurs en bâtiment.

2.2 Encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation

Dorénavant, quiconque voudra exercer la fonction d'inspecteurs en habitation devra :

- être détenteur d'une formation initiale reconnue;
- être titulaire d'une assurance en responsabilité civile et d'une assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions;
- avoir recours à la norme *Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation* (BNQ 3009-500 N85) dans le cadre de l'exercice de la fonction dans les bâtiments assujettis à cette dernière;
- Maintenir ses compétences à jour en effectuant 20 heures de formation continue reconnue par période de 2 ans;
- Se soumettre à l'encadrement de sa profession par RBQ et en acquitter les droits et les frais.

2.3 Exigences

➤ 2.3.1 Encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation

Tout inspecteur qui exercera sa fonction dans un bâtiment d'habitation devra dorénavant le faire en respectant la norme appelée ***Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation*** (BNQ 3009-500 N85).

Cette norme de pratique élaborée par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ), en étroite collaboration avec divers intervenants du milieu tels que des représentants d'établissements d'enseignement, d'associations d'inspecteurs en bâtiment, d'associations de consommateurs, de courtiers immobiliers, d'intervenants du milieu de l'assurance et de représentants d'ordres professionnels, vise à fournir au requérant une opinion de l'état général d'un bâtiment d'habitation basée sur l'identification de vices apparents et l'observation d'indices de déficiences au moment de l'inspection.

De plus, la pratique de l'inspection en bâtiment d'habitation sera dorénavant conditionnelle à l'obtention d'un certificat délivré par la RBQ.

Pour obtenir et conserver cette certification d'inspecteur en bâtiment d'habitation, les inspecteurs devront répondre aux trois exigences fondamentales suivantes :

- Exigences de compétence au regard de la qualification technique, notamment les conditions minimales de formation initiale et de formation continue;
- Exigences relatives à la probité et aux bonnes mœurs;

- Exigence de détenir, pour la durée de la certification, une assurance en responsabilité civile et une assurance en responsabilité professionnelle en cas d'erreurs ou d'omissions.

2.3.2 Délivrance, modification et renouvellement d'un certificat d'inspecteur en bâtiment

L'article 86.10 du projet de loi n° 16 confère à la RBQ la responsabilité de déterminer, par règlement, les conditions et les modalités de délivrance, de modification ou de renouvellement d'un certificat visé à l'article 86.8 de la Loi sur le bâtiment, sa durée ainsi que les conditions et les modalités que le titulaire d'un tel certificat doit respecter¹¹. Ainsi, un certificat sera obligatoire afin d'exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment. Ce certificat devra être renouvelé annuellement par les inspecteurs en bâtiment. Il y aura deux catégories de certificat :

- Catégorie 1 – petit bâtiment d'habitation : bâtiments d'habitation comportant de deux à six parties privatives;
- Catégorie 2 – bâtiment d'habitation de tout genre : y compris ceux de sept parties privatives et plus.

Pour la délivrance du certificat, le demandeur devra fournir les éléments suivants¹² :

- Le formulaire de demande de certification que la RBQ rendra disponible à cet effet, dûment rempli et signé. Ce formulaire inclura des déclarations permettant à la RBQ d'évaluer la probité du demandeur;
- La ou les preuves de sa qualification professionnelle;
- La preuve d'assurance suivant les exigences réglementaires (assurance professionnelle et responsabilité civile);
- Le paiement des droits ou frais exigibles.

Pour le renouvellement annuel, le demandeur devra fournir les éléments suivants¹³ :

- L'avis de renouvellement dûment rempli et signé;
- La preuve d'assurance suivant les exigences réglementaires (assurance professionnelle et responsabilité civile);
- Le paiement des droits ou frais exigibles.

Initialement, les formulaires de délivrance et de renouvellement que les inspecteurs devront soumettre à la RBQ seront envoyés par la poste. La RBQ émettra le certificat sur un support plastique qui sera remplacé tous les quatre ans¹⁴.

¹¹ Orientations — Projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation (REIBH)

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

2.3.3 Qualifications professionnelles d'inspecteurs en bâtiment

La norme du BNQ¹⁵ exigera des connaissances et habiletés spécifiques aux inspecteurs dans l'exercice de leurs fonctions. Ainsi, la RBQ exigera une formation initiale sous la forme d'une AEC à toute personne désirant obtenir un certificat.

En ce qui concerne les inspecteurs qui exercent la fonction actuellement, une formation de mise à niveau sera exigée pour l'obtention d'un certificat de catégorie 1. Cette mesure transitoire ne sera disponible que durant une période d'implantation, estimée à deux ans.

Par ailleurs, la réussite d'une certification collégiale de spécialisation en inspection du bâtiment de catégorie 2 sera exigée à tous les inspecteurs qui souhaitent obtenir un certificat de catégorie 2. Le certificat de catégorie 2 octroie à son détenteur le droit de procéder à l'inspection de bâtiments d'habitation de tout genre, y compris ceux comportant plus de six parties privatives.

Le projet de loi n° 16 prévoit que la RBQ peut établir, dans un règlement, les conditions et modalités de formation continue pour les inspecteurs en bâtiment d'habitation. Il sera donc obligatoire pour tout inspecteur qui détient un certificat en inspection de bâtiment d'habitation délivré par la RBQ de réaliser 20 heures de formation continue par période de deux ans. Cependant, l'entrée en vigueur de l'obligation de formation continue se fera après la période d'implantation du règlement. Pour être admissible, toute activité de formation doit être reconnue par la RBQ et doit être reliée aux fonctions exercées par un inspecteur. Il est également attendu que les inspecteurs devront saisir leurs heures de formation continue dans un formulaire Web et y joindre leurs preuves. Ils devront aussi conserver les pièces justificatives, telles que les attestations de participation.

2.3.4 Garanties financières

Il sera exigé aux inspecteurs de détenir, pour la durée de la certification, une assurance en responsabilité civile et une assurance en responsabilité professionnelle en cas d'erreurs ou d'omissions d'au moins 1 000 000 \$ pour tout détenteur d'un certificat de catégorie 1 et de 2 000 000 \$ pour tout détenteur d'un certificat de catégorie 2.

2.3.5 Clientèle visée

Sont visés tous les inspecteurs qui effectuent l'inspection d'une partie ou de l'ensemble de l'un ou l'autre des types de bâtiments d'habitation qui suivent et qui ont déjà été habités :

- Les maisons seules;
- Les maisons jumelées;
- Les maisons en rangée;
- Les maisons mobiles;
- Les bâtiments d'habitation comportant de deux à six parties privatives;
- Les bâtiments d'habitation comportant au moins sept parties privatives.

¹⁵ *Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation* (BNQ 3009-500 N85)

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

3.1 Obligation d'inspection des bâtiments d'habitation

Depuis plusieurs années, nous remarquons, malgré l'existence d'une certaine campagne de sensibilisation vantant l'importance de l'inspection préalable par des organismes tels que l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), les agences immobilières et autres, que le nombre de transferts de propriétés résidentielles effectués avec une inspection comme condition préalable ne dépasse pas plus de 55 %.¹⁶ Pour l'année 2019, cela veut dire que plus de 62 000 des 139 295¹⁷ transactions immobilières résidentielles enregistrées au Québec ont été conclues sans qu'une inspection ait lieu. Force est de constater qu'encore trop de transactions sont effectuées sans inspection, ce qui place l'acquéreur dans une position de vulnérabilité financière lorsqu'il constate, une fois la transaction complétée, des déficiences importantes à la propriété qui affectent, bien souvent et de manière significative, la valeur marchande de cette dernière.

3.2 Encadrement de l'inspection des bâtiments d'habitation

Depuis bon nombre d'années, des acteurs du milieu ont posé des actions dans le but de redresser la situation. Par exemple, il existe plusieurs associations¹⁸ d'inspecteurs en bâtiment au Québec. Bien que l'adhésion à ces dernières soit volontaire, de nombreux inspecteurs en bâtiment en sont membres et se soumettent à des normes¹⁹ de pratique.

De son côté, l'OACIQ a conçu un formulaire permettant à un vendeur de déclarer ce qu'il connaît de son bâtiment. L'OACIQ a également signé des ententes avec trois des associations qui ont élaboré des normes de pratique applicables à l'inspection de bâtiments²⁰.

Malheureusement, de l'aveu même de cet organisme, même si ces outils ont pu contribuer à une certaine harmonisation des pratiques dans ce domaine, il n'en demeure pas moins que la disparité des pratiques, l'absence de normes de pratique et de qualification applicables de façon uniforme à toutes personnes se livrant à l'inspection en bâtiment ainsi que l'absence d'organisme chargé d'assurer la compétence des inspecteurs et de recevoir les plaintes du public constituent autant de risque pour les consommateurs²¹.

¹⁶ Selon des données recueillies sur le site de l'AIBQ en 2019.

¹⁷ Étude JLR / Rapport trimestriel et annuel sur le marché immobilier au Québec / Quatrième trimestre de 2019.

¹⁸ Notamment l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec, l'association InterNACHI Québec, l'Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers, la Corporation des inspecteurs vérificateurs en qualité de la propriété, l'Association des thermographes en inspection de bâtiment, Réseau-IBC inspecteurs en bâtiments certifiés.

¹⁹ Chaque association dispose d'une norme de pratique distincte.

²⁰ <https://www.oaciq.com/fr/articles/faire-inspecter-c-est-se-proteger>

²¹ Mémoire de l'OACIQ sur le Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier déposé par le ministre des Finances à l'Assemblée nationale le 12 juin 2015.

4. ÉVALUATION DES IMPACTS

Nous avons à l'étude deux projets de règlement, soit le REOIBH et le REIBH.

Le REOIBH ne vise pas les entreprises; l'obligation concerne tous les acheteurs de bâtiments d'habitation. On ne peut donc pas déterminer le secteur touché puisque dans la plupart des cas, ce sont les citoyens qui sont visés.

4.1 Description des secteurs touchés

- Secteur touché : Services d'inspection de bâtiments (SCIAN 54135)²²
- Nombre d'entreprises touchées : 741
 - Microentreprises (entre 1 et 4 employés) : 156
 - Petites et moyennes entreprises (5 et 99 employés) : 32
 - Entreprises individuelles : 553
- Caractéristiques additionnelles du secteur touché :
 - Nombre d'employés : 1 117²³

La part que représente le secteur dans le produit intérieur brut (PIB) de l'économie du Québec est de 0,02 %. ²⁴Le secteur touché est celui de l'inspection en bâtiment, dont la majorité des activités se concentrent autour de l'inspection préachat de bâtiments d'habitation. En se basant sur les statistiques du gouvernement du Canada sur le nombre d'entreprises enregistrées et leur taille, on estime qu'environ 741 entreprises fournissent de l'emploi à 1 185 personnes travaillant actuellement dans le secteur de l'inspection du bâtiment au Québec²⁵.

De ce nombre, on estime que 320 personnes travaillent dans des PME. Parmi elles, 21,3 % sont des employés administratifs et 78,7 %²⁶, des employés à la production. Aux fins de cette analyse, ces derniers ont été assimilés à des inspecteurs. Il y aurait donc environ 1 117 inspecteurs en bâtiment. Sur ce nombre, nous comptons toutefois 803 inspecteurs membres d'une association²⁷.

Aux fins de la présente analyse, nous avons considéré que les inspecteurs membres d'une association sont fortement susceptibles de satisfaire aux exigences de délivrance du certificat proposé, puisque la majorité ont déjà une formation de base (AEC),

²² Consulté le 17 février 2021é

²³ Pour plus d'information sur ce nombre, voir la section 4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts.

²⁴ Institut de la statistique du Québec, [Analyse de la structure économique du Québec de 1997 à 2018](#), Services professionnels, scientifiques et techniques [SCIAN 54] : Le 0,02 % a été obtenu en divisant le nombre d'inspecteurs par le nombre de travailleurs dans le SCIAN 54 et appliqué au PIB.

²⁵ Gouvernement du Canada, *op. cit.*, *Statistiques sur les services d'inspection de bâtiment au Québec* (SCIAN 54135) : 156 microentreprises (1-4), 32 petites entreprises (5-99) et 553 entreprises individuelles. Le nombre total d'employés est estimé par un multiplicateur de 2 employés par microentreprise et de 10 employés par PME.

²⁶ Gouvernement du Canada, *op. cit.*, onglet « Performance financière ». Le ratio de 78,7 % = ratio de la rémunération des employés à l'exploitation par rapport à la rémunération totale pour la moyenne des entreprises de services d'inspection de bâtiment au Canada.

²⁷ Le nombre d'inspecteurs membres d'une association a été obtenu par l'addition du nombre de membres de chacune des 4 associations dans le domaine. Internachi : 310, AIBQ : 454, CIVPQ : 18, ATIB : 21 (obtenu d'Internet et de consultations).

détiennent déjà une assurance et effectuent de la formation continue²⁸. Il est toutefois probable que l'encadrement prévu ait un effet plus significatif notamment sur les 79²⁹ personnes qui, aujourd'hui, exercent le métier d'inspecteur en bâtiment d'habitation sans aucune couverture d'assurance. Plusieurs d'entre eux qui ne parviendront pas à contracter les assurances nécessaires pour l'exercice du métier devront le délaisser.

4.2 Coûts pour les entreprises

TABLEAU 1

Coûts directs liés à la conformité aux règles

(en dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)
Formation de mise à niveau (1 117 inspecteurs × 273 \$ pour une formation de 30 h)	304 941 \$	0 \$
Délivrance et renouvellement du certificat de catégorie 1 (Droits et frais de délivrance de 856 \$ × 894 inspecteurs) (Droits et frais annuels de renouvellement de 573 \$ × 894 inspecteurs)	765 264 \$	512 262 \$
Délivrance et renouvellement du certificat de catégorie 2 (Droits et frais de délivrance de 1 050 \$ × 223 inspecteurs) (Droits et frais annuels de renouvellement de 767 \$ × 223 inspecteurs)	234 150 \$	171 041 \$
Formation spécialisée – Catégorie 2 (223 inspecteurs × 250 \$ pour une formation de 200 h)	55 750 \$	0 \$
Assurance responsabilité civile générale et assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions d'au moins 1 M\$ (63 inspecteurs non assurés × 5 000 \$)	315 000 \$	315 000 \$
Assurance responsabilité civile générale et assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions d'au moins 2 M\$ (16 inspecteurs non assurés × 5 750 \$)	92 000 \$	92 000 \$
Activité de formation continue obligatoire	0 \$	134 109 \$

²⁸ Entrevue téléphonique avec Yoan Dandurand, président de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec, 16 avril 2018.

²⁹ Estimation validée avec le ministère de l'Économie et de l'Innovation (MEI).

(314 inspecteurs × 10 h de formation continue en moyenne annuellement × 42,71 \$/h)

(Coût moyen par inspecteur)	1 582,01 \$	1 096,16 \$
(Coût moyen par entreprise)	2 384,76 \$	1 652,38 \$
TOTAL DES COÛTS DIRECTS LIÉS À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES	1 767 105 \$	1 224 412 \$

TABLEAU 2

Coûts liés aux formalités administratives

(en dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)
Formulaire Web pour saisir les heures et joindre électroniquement les pièces justificatives (1 117 inspecteurs × 0,5 h en moyenne par année ³⁰ × 44,84 \$/h ³¹)	0 \$	25 043 \$
Frais d'envois postaux du formulaire de délivrance et de renouvellement (1 117 inspecteurs × 5 \$ ³² par année pour l'envoi postal)	5 585 \$	5 585 \$
Conservation des pièces justificatives liées à la formation continue (1 117 inspecteurs × 14 \$ ³³)	0 \$	15 638 \$
(Coût moyen par inspecteur)	5,00 \$	41,42 \$
(Coût moyen par entreprise)	7,54 \$	62,44 \$
TOTAL DES COÛTS LIÉS AUX FORMALITÉS ADMINISTRATIVES	5 585 \$	46 266 \$

³⁰ Hypothèse de calcul validée avec la RBQ et le MEI.

³¹ Basé sur le salaire horaire médian estimé au Québec (2018-2020) des inspecteurs/inspectrices en construction (CNP 2264) fixé à 32,97 \$ auquel 36 % sont ajoutés pour obtenir le salaire indirect de 44,84 \$. A été validé avec le MEI.

³² Barème du MEI, janvier 2021.

³³ Barème du MEI, janvier 2021.

TABLEAU 3

Manques à gagner

(en dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)
Temps consacré à remplir le formulaire de délivrance et de renouvellement (1 h par année × 44,84 ³⁴ \$/h × 1 117 inspecteurs)	50 086 \$	50 086 \$
Temps consacré à la formation de mise à niveau (1 117 inspecteurs × 30 heures de formation × 44,84 \$/h ³⁵)	1 502 588 \$	0 \$
Temps consacré au déplacement pour la formation de mise à niveau (558 inspecteurs × 6 déplacements de 1 h ³⁶ × 44,84 \$/h ³⁷)	150 124 \$	0 \$
Temps consacré à la formation spécialisée – Catégorie 2 (223 inspecteurs × 200 h de formation × 44,84 \$/h)	1 999 864 \$	0 \$
Temps consacré au déplacement pour la formation spécialisée – Catégorie 2 (112 inspecteurs × 25 déplacements de 1 h × 44,84 \$/h ³⁸)	125 552 \$	0 \$
Temps consacré à la formation continue (314 inspecteurs × 10 h de formation en moyenne par année × 44,84 \$/h ³⁹)	0 \$	140 798 \$
Temps consacré au déplacement pour la formation continue (157 inspecteurs × 1 déplacement de 1 h en moyenne par année × 44,84 \$/h ⁴⁰)	0 \$	7 040 \$
(Coût moyen par inspecteur)	3 427,22 \$	177,19 \$
(Coût moyen par entreprise)	5 166,28 \$	265,79 \$
TOTAL DES MANQUES À GAGNER	3 828 214 \$	197 924 \$

³⁴ Basé sur le salaire horaire médian estimé au Québec (2018-2020) des inspecteurs/inspectrices en construction (CNP 2264) fixé à 32,97 \$ auquel 36 % sont ajoutés pour obtenir le salaire indirect de 44,84 \$. A été validé avec le MEI.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ 1 h de déplacement toutes les 8 h de formation. Hypothèse de calcul validée avec la RBQ et le MEI.

³⁷ Basé sur le salaire horaire médian estimé au Québec (2018-2020) des inspecteurs/inspectrices en construction (CNP 2264) fixé à 32,97 \$ auquel 36 % sont ajoutés pour obtenir le salaire indirect de 44,84 \$. A été validé avec le MEI.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

TABLEAU 4

Synthèse des coûts pour les entreprises

(en dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)
Coûts directs liés à la conformité aux règles	1 767 105 \$	1 224 412 \$
Coûts liés aux formalités administratives	5 585 \$	46 266 \$
Manques à gagner	3 828 215 \$	197 924 \$
TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES	5 600 905 \$	1 468 602 \$

4.3 Économies pour les entreprises

Les modalités proposées ne génèrent pas d'économies pour les entreprises.

4.4 Synthèse des coûts et des économies

Les coûts totaux pour la période d'implantation s'élèvent à 5 600 905 \$, tandis que les coûts récurrents s'élèvent à 1 468 602 \$. Aucune économie n'a été identifiée dans l'analyse d'impact réglementaire. Aucune somme n'est prévue par le gouvernement pour atténuer les coûts du projet.

TABLEAU 6

Synthèse des coûts et des économies (*obligatoire)

(en dollars)

	Période d'implantation	Par année (récurrents)
Total des coûts pour les entreprises	5 600 905 \$	1 468 602 \$
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	5 600 905 \$	1 468 602 \$

4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts

TABLEAU 7

Hypothèses utilisées

Coûts	Hypothèses
Formation de mise à niveau	<ul style="list-style-type: none"> - La formation devrait avoir une durée de 30 heures. Les coûts d'inscription devraient être d'environ 273 \$; - L'ensemble des 1 117 inspecteurs qui exercent la fonction actuellement devront suivre une formation de mise à niveau; - Il est estimé que 50 % (558) de ces inspecteurs opteront pour des formations en ligne qui n'exigeront aucun déplacement; Nous parvenons à ce résultat en fonction des données suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Le coût horaire pour les déplacements ainsi que le coût d'opportunité de chaque heure de formation complétée sont de 44,84 \$⁴¹. <p>Il n'y aura aucun coût récurrent pour les inspecteurs actuels puisque cette formation de mise à niveau ne sera à faire qu'une fois, préalablement à la délivrance du certificat.</p>
Délivrance et renouvellement du certificat	<ul style="list-style-type: none"> - Il a été estimé qu'il y a 1 117 inspecteurs en bâtiment d'habitation au Québec : <ul style="list-style-type: none"> - Les consultations avec les parties prenantes ont permis de déterminer que 80 % (894 inspecteurs) feront une demande de délivrance d'un certificat de catégorie 1 et 20 % (223 inspecteurs)⁴² demanderont un certificat de catégorie 2; - Nous supposons que les inspecteurs actuels ont une vision juste de la catégorie de bâtiments autour de laquelle s'oriente leur pratique, donc qu'aucun changement de catégorie de certificat ne sera demandé après la période d'implantation; - Les coûts sont établis en fonction de la proposition préliminaire de la RBQ concernant la tarification du certificat d'inspecteur en bâtiment d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> - 856 \$ pour la délivrance et 573 \$ pour le renouvellement d'un certificat de catégorie 1; - 1050 \$ pour la délivrance et 767 \$ pour le renouvellement d'un certificat de catégorie 2; - Le temps nécessaire pour remplir le formulaire est d'une heure⁴³ au coût de 44,84 \$/h⁴⁴; - Les formulaires devront être remplis par l'ensemble des inspecteurs et acheminés à la RBQ par la poste⁴⁵ : <ul style="list-style-type: none"> - Le formulaire de renouvellement doit être envoyé annuellement;

⁴¹ Basé sur le salaire horaire médian estimé au Québec (2018-2020) des inspecteurs/inspectrices en construction (CNP 2264) fixé à 32,97 \$ auquel 36 % sont ajoutés pour obtenir le salaire indirect de 44,84 \$. A été validé avec le MEI.

⁴² Pourrait diminuer une fois l'entrée en vigueur de la réglementation.

⁴³ Estimation fournie par la RBQ.

⁴⁴ Basé sur le salaire horaire médian estimé au Québec (2018-2020) des inspecteurs/inspectrices en construction (CNP 2264) fixé à 32,97 \$ auquel 36 % sont ajoutés pour obtenir le salaire indirect de 44,84 \$. A été validé avec le MEI.

⁴⁵ Hypothèse de calcul validée avec la RBQ.

Coûts	Hypothèses
	<ul style="list-style-type: none"> - Le coût d'un envoi postal est de 5 \$⁴⁶.
Formation spécialisée – Catégorie 2	<ul style="list-style-type: none"> - Il a été estimé qu'il y a 1 117 inspecteurs en bâtiment d'habitation au Québec : <ul style="list-style-type: none"> - De ce nombre, 223 (20 %) ⁴⁷ pratiquent l'inspection de bâtiments d'habitation de 7 unités ou plus et demanderont donc un certificat de catégorie 2; - Le coût par inspecteur pour la formation spécialisée sera de 250 \$ pour une formation estimée à 200 heures; - Il est estimé que 50 % (112) de ces inspecteurs opteront pour des formations en ligne qui n'exigeront aucun déplacement; - Le coût horaire pour les déplacements ainsi que le coût d'opportunité de chaque heure de formation complétée sont de 44,84 \$⁴⁸. <p>Il n'y aura aucun coût récurrent pour les inspecteurs actuels puisque cette formation spécialisée de catégorie 2 ne sera à faire qu'une fois, préalablement à la délivrance du certificat.</p>
Assurance responsabilité civile et assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions d'au moins 1 000 000 \$	<ul style="list-style-type: none"> - Il a été estimé qu'il y a 1 117 inspecteurs en bâtiment d'habitation au Québec : <ul style="list-style-type: none"> - De ce nombre, 803 sont membres d'une association. Pour faire partie de ces associations, les membres doivent déjà obligatoirement être assurés; - On estime que 79 (25 %) ⁴⁹ des 314 inspecteurs non membres d'une association exercent présentement la fonction sans une protection adéquate; - Les consultations avec les parties prenantes ont permis de déterminer que 80 % (63) des inspecteurs demanderont un certificat de catégorie 1. De plus, le coût minimum moyen actuellement payé par les inspecteurs pour la police d'assurance visée est de 5 000 \$.
Assurance responsabilité civile et assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions d'au moins 2 000 000 \$	<ul style="list-style-type: none"> - Il a été estimé qu'il y a 1 117 inspecteurs en bâtiment d'habitation au Québec : <ul style="list-style-type: none"> - De ce nombre, 803 sont membres d'une association. Pour faire partie de ces associations, les membres doivent déjà obligatoirement être assurés; - On estime que 79 (25 %) ⁵⁰ des 314 inspecteurs non membres d'une association exercent présentement la fonction sans une protection adéquate; - Les consultations avec les parties prenantes ont permis de déterminer que 20 % (16) ⁵¹ d'entre eux demanderont un certificat de catégorie 2. De plus, le coût minimum moyen actuellement payé par les inspecteurs pour la police d'assurance visée est de 5 750 \$⁵².

⁴⁶ Selon le barème du MEI.

⁴⁷ Pourrait diminuer une fois l'entrée en vigueur de la réglementation.

⁴⁸ Basé sur le salaire horaire médian estimé au Québec (2018-2020) des inspecteurs/inspectrices en construction (CNP 2264) fixé à 32,97 \$ auquel 36 % sont ajoutés pour obtenir le salaire indirect de 44,84 \$. A été validé avec le MEI.

⁴⁹ Hypothèse de calcul validée avec le MEI.

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ Pourrait diminuer une fois l'entrée en vigueur de la réglementation.

⁵² Les nouvelles obligations pourraient engendrer une augmentation de la prime une fois l'entrée en vigueur.

Coûts	Hypothèses
Activité de formation continue	<ul style="list-style-type: none"> - Il a été estimé qu'il y a 1 117 inspecteurs en bâtiment d'habitation au Québec : <ul style="list-style-type: none"> - De ce nombre, 803 sont membres d'une association et doivent déjà minimalement compléter plus de 20 heures de formation continue tous les deux ans; - Les 314 inspecteurs non membres d'une association devront dorénavant compléter les heures de formation continue rendues obligatoires par la réglementation : <ul style="list-style-type: none"> - Il est estimé que 50 %⁵³ (157) de ces inspecteurs opteront pour des formations en ligne qui n'exigeront aucun déplacement; - Le coût moyen par heure des formations actuellement offertes et reliées aux fonctions exercées par un inspecteur est de 42,71 \$⁵⁴; - L'ensemble de ces 1 117 inspecteurs devront maintenant saisir leurs heures de formation et joindre les pièces justificatives requises par la RBQ : <ul style="list-style-type: none"> - Le temps requis pour remplir électroniquement les formulaires est de 30 minutes⁵⁵ par formation de 10 heures; - Les pièces justificatives devront être conservées en version papier au coût de 14 \$⁵⁶; - Le coût horaire pour réaliser les déplacements et remplir les formulaires ainsi que le coût d'opportunité de chaque heure de formation continue complétée sont de 44,84 \$⁵⁷. <p>Il n'y aura aucun coût initial puisque la formation continue ne sera pas exigée durant la période d'implantation.</p>

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

AVISEO a consulté les parties prenantes suivantes dans l'élaboration et la confirmation des hypothèses de calcul retenues dans cette étude :

- Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers (ACIBI);
- Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ);
- InterNACHI Québec;
- Verrier & Associés inc. (RCCAQ).

⁵³ Hypothèse de calcul validée avec le MEI.

⁵⁴ Basé sur des recherches effectuées par la RBQ.

⁵⁵ Hypothèse de calcul validée avec la RBQ.

⁵⁶ Selon le barème du MEI.

⁵⁷ Basé sur le salaire horaire médian estimé au Québec (2018-2020) des inspecteurs/inspectrices en construction (CNP 2264) fixé à 32,97 \$ auquel 36 % sont ajoutés pour obtenir le salaire indirect de 44,84 \$. A été validé avec le MEI.

Par ailleurs, la RBQ a consulté de son côté les parties prenantes suivantes dans l'élaboration des hypothèses :

- 9037063 Canada Association (InterNACHI Québec);
- AmeriSpec;
- Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers (ACIBI);
- Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC);
- Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ);
- Association des thermographes en inspection de bâtiment (ATIB);
- Association internationale des inspecteurs immobiliers certifiés du Québec (AIICQ);
- Assurco inc.;
- Bureau d'assurances du Canada;
- Cégep Beauce-Appalaches;
- Chambre des notaires du Québec;
- Collège d'enseignement en immobilier (Collège CEI);
- Corporation des inspecteurs vérificateurs en qualité de la propriété (CIVQP);
- Réseau-IBC;
- Desjardins Assurances;
- Fédération des cégeps;
- Gaudreau Assurances;
- Intact Assurance;
- La Capitale Assurance et services financiers;
- Ministère de l'Enseignement supérieur (MES);
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH);
- Ministère des Finances;
- Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale (MTESS);
- Office de la protection du consommateur (OPC);
- Ordre des architectes du Québec (OAQ);
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ);
- Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ);
- Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ);
- Promutuel Assurance;
- Provinces canadiennes / coordonnateurs de la main-d'œuvre ALEC;
- Regroupement des cabinets de courtage d'assurance du Québec (RCCAQ).

4.7 Autres avantages, bénéfiques et inconvénients de la solution projetée

Les deux projets de règlement ont pour objectif ultime la protection du consommateur faisant affaire avec un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié.

L'encadrement des inspecteurs en bâtiment permettra de :

- garantir la compétence de ces derniers par la réussite d'un programme de formation initiale reconnue;
- maintenir cette compétence par de la formation continue;
- standardiser les pratiques via la norme *Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation* publiée par le BNQ;

- assurer une garantie financière pour la protection des clients (une assurance responsabilité civile générale et une assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions);
- au public de s'adresser à un organisme de contrôle en cas de manquements.

De plus, dans le cadre de son travail d'inspection, l'inspecteur certifié devra également conclure un contrat en fonction du modèle type publié par la RBQ. Enfin, l'inspecteur certifié sera soumis à certaines dispositions pénales de la Loi sur le bâtiment.

L'encadrement de l'inspection de bâtiments permettra au consommateur de bénéficier des services d'un inspecteur certifié, formé et compétent, qui lui fournira un portrait juste de l'état du bâtiment d'habitation faisant l'objet de la transaction.

Cela dit, cet encadrement aura une influence sur l'emploi, puisque certains inspecteurs à temps partiel pourraient décider de quitter le milieu en raison des nouvelles démarches requises pour être un inspecteur certifié.

Il est possible également que cet encadrement engendre temporairement une pénurie d'inspecteurs en bâtiment qualifiés, particulièrement dans les régions rurales, ce qui retarderait les ventes. À cet égard, il faut noter que les cégeps et les collèges privés forment près de 150 inspecteurs en bâtiment chaque année, ce qui permettra de résorber la pénurie temporairement engendrée par l'obligation d'inspecter les bâtiments par les inspecteurs certifiés sur l'ensemble du Québec, y compris en région rurale.

En ce qui concerne le REOIBH, tous les bâtiments d'habitation usagés, peu importe leur année de construction, seront soumis à l'obligation d'inspection : maison unifamiliale, duplex, maison en rangée, jumelé, copropriété (divise ou indivise) et maison mobile. Cela se justifie par le fait que l'acquisition d'une propriété est le plus important investissement personnel qu'une personne fait au cours de sa vie. Il est important que l'état du bâtiment soit connu et documenté avant son acquisition.

Toutefois, certaines exemptions sont prévues, telles que les résidences secondaires et de villégiature et les cas d'exonération prévus à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (mieux connu sous le vocable de « taxe de bienvenue »).

4.8 Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi

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

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

<input checked="" type="checkbox"/> 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 ou les secteurs touchés)	
<input type="checkbox"/>	500 et plus
<input checked="" type="checkbox"/>	100 à 499
<input type="checkbox"/>	1 à 99
Aucun impact	
<input type="checkbox"/>	0
Impact défavorable (perte nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le ou les secteurs touchés)	
<input type="checkbox"/>	1 à 99
<input type="checkbox"/>	100 à 499
<input type="checkbox"/>	500 et plus
Analyse et commentaires :	
<p>Dans un marché de transactions immobilières plus normal comme celui d'avant la pandémie, nous estimons que de 200 à 250 inspecteurs en bâtiment d'habitation additionnels seront nécessaires afin de pallier l'augmentation du nombre d'inspections occasionnées par les dispositions du REOIBH. Puisque l'entrée en vigueur du REOIBH est prévue en 2026 ou 2027, nous sommes d'avis que les quelque 150 diplômés par années d'une AEC permettront au marché de l'inspection de s'adapter à la nouvelle réalité et ainsi éviter une pénurie d'inspecteurs en bâtiment d'habitation.</p> <p>Aussi, nous prévoyons une adaptation du marché avec l'intérêt des futurs travailleurs qualifiés pour l'inspection en bâtiment. Un effet positif est également pressenti pour les emplois en région.</p> <p>Le pourcentage de 45 %⁵⁸ des transactions conclues sans inspection va diminuer, ce qui va créer une dynamique plutôt positive pour la fonction d'inspection.</p> <p>Concernant l'encadrement de l'inspection, certains inspecteurs exerçant la fonction à temps partiel pourraient quitter le métier s'ils jugent que les obligations et les coûts sont trop importants pour les revenus qu'ils en tirent.</p>	

⁵⁸ Selon des données recueillies sur le site de l'AIBQ en 2019.

5. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)

Les mesures ne touchent que les PME et les TPE. La totalité des inspecteurs travaillent dans une PME ou une TPE. En ce sens, il n'est pas justifié de prendre des dispositions spécifiques afin de moduler les exigences à la taille des PME.

6. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

L'Ontario est en train, comme le Québec, de professionnaliser la fonction d'inspecteur de bâtiment d'habitation. Comme le marché de l'inspection est un marché intérieur (captif) où la présence physique des professionnels est requise, il n'y aura donc pas d'incidence sur la compétitivité des entreprises. Qui plus est, toute personne désirant pratiquer l'inspection au Québec devra être soumise à un encadrement dans sa propre province pour que le travail soit reconnu.

7. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

Conformément à l'ALEC, dont l'objectif est de réduire et d'éliminer, dans la mesure du possible, les obstacles à la libre circulation des personnes, des produits, des services et des investissements à l'intérieur du Canada, et d'établir un marché intérieur ouvert, efficient et stable, la RBQ a établi des modalités pour l'inspecteur d'outre-province qui désirera venir exercer la fonction au Québec.

Les modalités sont les suivantes :

- Remplir le formulaire de demande spécifique à cette clientèle;
- Fournir la preuve d'une accréditation en règle dans sa province;
- Fournir la preuve de qualification (attestation de réussite de la formation) :
 - Deux formations (une par catégorie de certificat) d'au plus 20 heures portant sur les lois, règlements, codes et normes en matière d'inspection au Québec;
 - Pour obtenir un certificat de catégorie 2, l'inspecteur devra réussir les deux formations;
- Fournir des attestations d'assurances responsabilité civile et responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions, montants de garanties équivalents à ceux exigés des inspecteurs du Québec;
- Effectuer le paiement des frais et des droits.

Pour le moment, seules les provinces de l'Alberta et de la Colombie-Britannique accréditent les inspecteurs. En ce qui concerne les inspecteurs de l'Ontario, ils deviendront visés par l'ALEC dès que le règlement ontarien entrera en vigueur.

8. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION

Malgré tous les efforts consentis par les divers intervenants du milieu au courant des dernières années, force est de constater que l'État se doit d'intervenir et d'encadrer le métier d'inspecteur en bâtiment.

La forte hausse des ventes des dernières années, jumelée au phénomène de surenchère, les ventes sans garantie légale et la renonciation à l'inspection, qui sont de plus en plus fréquentes par les consommateurs, justifient la nécessité d'améliorer la protection de l'acheteur d'un bâtiment d'habitation.

Cet encadrement permettra au consommateur de bénéficier des services d'un inspecteur certifié, formé et compétent, qui lui fournira un portrait juste de l'état du bâtiment d'habitation faisant l'objet de la transaction.

Tout au long de l'élaboration de ces deux règlements, ce sont plus d'une trentaine de parties prenantes qui ont été consultées et qui ont pu faire part de leurs expériences et préoccupations au regard de la fonction d'inspecteur en bâtiment. Ces nouveaux règlements ont été créés en prenant bien soin d'analyser les informations transmises par les parties prenantes afin d'avoir un produit de qualité.

9. CONCLUSION

Pour la RBQ, l'obligation d'inspection des bâtiments d'habitation ainsi que l'encadrement de la fonction d'inspecteur en bâtiment d'habitation contribueront à améliorer la protection de l'acheteur d'un bâtiment d'habitation.

L'inspection des bâtiments d'habitation revêt un caractère essentiel avant la conclusion de la transaction, permettant à l'acheteur de connaître l'état du bâtiment avant son acquisition, le tout étant bien documenté et consigné dans un rapport obligatoire.

La nécessité d'encadrer les personnes exerçant la fonction d'inspecteur en bâtiment d'habitation fait consensus auprès des organismes du milieu de l'inspection consultés par la RBQ. Cet encadrement doit entrer en vigueur avant l'obligation d'inspection.

La RBQ croit également que l'obligation de la formation continue comme condition de maintien du certificat d'inspecteur en bâtiment d'habitation aura un effet positif sur la protection du public. Elle assurera que les inspecteurs maintiennent à jour leurs connaissances.

10. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

La diffusion d'informations auprès des clientèles visées par les deux règlements constituera un des facteurs de réussite pour la mise en œuvre.

Pour l'encadrement de l'inspection, les premiers intervenants visés seront les associations d'inspecteurs en bâtiment et les inspecteurs non membres de ces dernières. De plus, afin de s'assurer qu'il y ait suffisamment d'inspecteurs pour répondre à la demande engendrée par

l'obligation d'inspection, le milieu de l'éducation collégial concerné par l'offre de la formation sur l'inspection aura un rôle important à jouer pour attirer la clientèle étudiante et l'inciter à suivre cette formation.

En ce qui concerne l'obligation d'inspection, les principaux intervenants visés sont : les associations de consommateurs, les regroupements de propriétaires de copropriété, les courtiers immobiliers et leurs associations, les conseillers juridiques, notaires et avocats, et leurs ordres professionnels.

Par ailleurs, la RBQ sera vigilante pour s'assurer que, en prévision de l'entrée en vigueur du règlement sur l'obligation d'inspection, le nombre d'inspecteurs certifiés soit suffisant pour répondre à la demande du marché immobilier. Au besoin, la RBQ proposera des ajustements dans la mise en œuvre.

11. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)

Madame Rizelaine Ladjelate, conseillère en qualification

rizelaine.ladjelate@rbq.gouv.qc.ca

12. 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 exigences⁵⁹ 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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Est-ce que les coûts globaux et les économies globales sont indiqués au sommaire exécutif?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Coûts pour les entreprises		
6.2.1	Coûts directs liés à la conformité aux règles	Oui	Non
	Est-ce que les coûts ⁶⁰ directs liés à la conformité aux règles ont été quantifiés en \$?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2.2	Coûts liés aux formalités administratives	Oui	Non
	Est-ce que les coûts ² liés aux formalités administratives ont été quantifiés en \$?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2.3	Manques à gagner	Oui	Non
	Est-ce que les coûts ² associés aux manques à gagner ont été quantifiés en \$?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2.4	Synthèse des coûts pour les entreprises (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse des coûts ² pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en \$?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3	Économies pour les entreprises (obligatoire)	Oui	Non

⁵⁹. Pour plus de détail sur le contenu de chacune des sections de l'AIR, il faut consulter le guide de l'AIR.

⁶⁰. S'il n'y a aucun coût ni d'économie, l'estimation est considérée 0 \$.

	Est-ce que le tableau sur les économies ² pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en \$?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Au préalable : <input checked="" type="checkbox"/> (cocher)</p> <p>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 <input type="checkbox"/> (cocher)</p>		
6.8	Autres avantages, bénéfiques et inconvénients de la solution projetée	Oui	Non
	Est-ce que l'AIR fait état des autres avantages, bénéfiques et inconvénients de la solution projetée pour l'ensemble de la société (entreprises, citoyens, gouvernement, etc.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Compétitivité des entreprises	Oui	Non
	Est-ce qu'une analyse comparative des règles avec des principaux partenaires commerciaux du Québec a été réalisée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>