

DE : Monsieur Jean Boulet
Ministre du Travail

Le 27 avril 2026

TITRE : Projet de règlement sur les attestations de conformité applicables aux travaux de construction de certaines catégories de bâtiments

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a pour mission d'appliquer la Loi sur le bâtiment (RLRQ, chapitre B-1.1), dont l'un des objets consiste à assurer la qualité des travaux de construction d'un bâtiment.

La Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public (2024, chapitre 35) a été sanctionnée le 27 novembre 2024. Cette loi modifie l'article 16 de la Loi sur le bâtiment pour obliger le donneur d'ouvrage, à savoir l'entrepreneur qui est propriétaire du lieu de construction ou le constructeur-propriétaire, à faire inspecter ses travaux de construction à des étapes charnières de la construction, déterminées par un plan de surveillance du chantier, et à obtenir une attestation de leur conformité au Code de construction (chapitre B-1.1, r. 2) et, le cas échéant, aux normes de construction adoptées par une municipalité et aux plans et devis. Elle prévoit également que le donneur d'ouvrage confie par contrat, pour toute la durée des travaux, la réalisation de ces inspections, l'élaboration de ce plan de surveillance et la production de cette attestation de conformité à un ingénieur, à un architecte, à un technologue professionnel ou à une personne ou un organisme reconnu par la Régie.

Cette loi modifie également le paragraphe 1° de l'article 185 de la Loi sur le bâtiment pour permettre à la Régie de déterminer, par règlement, les catégories de bâtiments, d'équipements, d'installations ou de travaux de construction auxquelles s'appliquent le premier, le deuxième et le troisième alinéa de l'article 16, les étapes charnières devant être prévues par le plan de surveillance du chantier, les cas dans lesquels l'attestation doit également porter sur la conformité des travaux aux plans et devis ainsi que les autres conditions et modalités relatives au plan de surveillance, à l'attestation de conformité et au contrat, notamment en ce qui concerne leur forme, leur contenu, leur conservation et leur remise.

Cette loi exige également que le premier règlement concernant certaines catégories de bâtiments visées par les attestations de conformité ainsi que les conditions et modalités applicables soit publié à la *Gazette officielle du Québec*, pour commentaires du public, au plus tard le 27 mai 2026.

2- Raison d'être de l'intervention

Malgré l'obligation qu'ont les entrepreneurs de construire conformément au Code de construction, la RBQ détecte chaque année quelques milliers d'éléments non conformes lors d'inspections dans le parc immobilier assujéti à sa compétence. Ainsi, au cours des quatre dernières années, au moins un élément de non-conformité a été détecté dans la moitié des inspections effectuées par la RBQ. En moyenne, cela correspond à environ 6 350 éléments de non-conformité décelés par année en vertu du Code de construction.

De même, bien que les architectes et les ingénieurs aient l'obligation, tant en vertu de la Loi sur le bâtiment qu'en raison de leur appartenance à un ordre professionnel, de concevoir des plans et devis conformes au Code de construction et aux normes édictées par les municipalités, les cas de non-conformité de travaux dus à des défauts de conception demeurent très nombreux.

Dans les immeubles d'habitation, 59 % des interventions effectuées par la RBQ en 2023-2024 ont révélé des travaux non conformes au Code de construction. Si elles ne sont pas corrigées en temps opportun, ces non-conformités sont de nature à compromettre la performance globale d'un bâtiment au détriment de la sécurité ou de la quiétude des occupants. Quand elles doivent être corrigées une fois que le bâtiment est occupé, le coût des corrections est généralement très élevé, imposant un fardeau additionnel imprévu aux propriétaires concernés, et allant parfois jusqu'à dépasser la valeur des investissements initiaux. Selon des évaluations réalisées par la Garantie de construction résidentielle (GCR), l'administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, la rectification de malfaçons dans un bâtiment achevé et occupé serait de 8 à 15 fois plus coûteuse que leur correction en cours de chantier.

À titre d'exemple, l'une des non-conformités les plus souvent constatées par la RBQ dans le cadre de ses visites d'inspection concerne l'installation de dispositifs coupe-feu autour des pénétrations dans les séparations coupe-feu. Dans certains cas, la correction peut nécessiter l'ouverture de parois finies. Dans un bâtiment occupé, la correction d'un seul logement peut occasionner des frais d'environ 8 600 \$. Si l'on suppose que la non-conformité se répète ou doit être vérifiée dans chaque logement, le coût total de correction peut s'élever à 963 000 \$ pour un immeuble d'habitation de 112 logements.

On retrouve aussi des situations moins fréquentes, mais qui peuvent mener à des coûts de correction exorbitants. Plusieurs exemples de bâtiments d'habitation majeurs ont fait l'objet au cours des dernières années de travaux de correction très importants, souvent motivés par des problèmes d'étanchéité ou d'isolation. Dans certains cas, il s'est avéré que la démolition du bâtiment, suivie d'une reconstruction complète, était plus économique que la réparation des dommages et la correction des défauts de construction.

La difficulté de s'assurer de la conformité des travaux de construction se répercute sur le marché de l'assurance habitation, lequel fait l'objet depuis plusieurs années d'importantes hausses des primes et des franchises, de réductions de couverture et de refus de renouvellement des contrats de certaines copropriétés.

Devant cette problématique, les acteurs du milieu de la construction s'accordent à reconnaître le besoin d'une surveillance plus étendue et plus assidue des travaux de construction, plus particulièrement dans le secteur résidentiel. Les ressources professionnelles de la RBQ ne lui permettant pas d'assurer dans toutes les régions du Québec l'important volume d'inspections qu'une telle surveillance impliquerait, d'autres avenues doivent être envisagées, notamment celles responsabilisant les donneurs d'ouvrages et les entrepreneurs, et mettant à contribution les professionnels – architectes, ingénieurs et technologues professionnels – dans la vérification de la conformité des travaux de construction.

3- Objectifs poursuivis

Les principaux objectifs poursuivis par ce projet de règlement consistent à :

- favoriser une plus grande conformité des bâtiments résidentiels neufs au Code de construction, aux normes de construction adoptées par les municipalités ainsi qu'aux plans et devis;
- réduire les situations qui, après la fin de la construction initiale d'un bâtiment, exigent d'importants investissements additionnels de la part des propriétaires pour la réfection de vices, malfaçons ou défauts de conformité;
- s'assurer de la qualité et de la durabilité des nouveaux bâtiments résidentiels;
- optimiser et rendre complémentaires les contributions respectives des donneurs d'ouvrage, des professionnels du bâtiment, des entrepreneurs ainsi que des autorités réglementaires dans l'amélioration de la qualité de la construction des bâtiments résidentiels.

4- Proposition

Le projet de règlement proposé détermine notamment :

- les catégories de bâtiments visées par une attestation de conformité;
- les obligations des donneurs d'ouvrage;
- les professionnels habilités à effectuer la surveillance ou à délivrer une attestation de conformité, ainsi que leurs obligations;
- les éléments de contenu d'un plan de surveillance des travaux de construction;
- les étapes charnières sujettes à des inspections et les conditions de réalisation de celles-ci;
- les circonstances pouvant rendre nécessaire la suspension des travaux;
- les éléments de contenu de l'attestation de conformité et des documents requis en vertu du règlement ainsi que les modalités de conservation de ces documents une fois les travaux finalisés.

Les bâtiments visés par cette mesure sont les bâtiments neufs destinés à des fins principalement résidentielles non visés par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ, c. B-1.1, r. 8), à l'exception des bâtiments qui ne sont pas habitables à l'année tels que ceux que l'on retrouve dans les pourvoiries, les camps de chasse ou de pêche ou les refuges.

Les bâtiments résidentiels assujettis au plan de garantie ne seront pas visés par la nouvelle obligation puisqu'ils font déjà l'objet de visites d'inspections par l'administrateur

de ce plan, GCR. Ce plan de garantie s'applique aux maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée, aux duplex, triplex, quadruplex ou quintuplex et aux bâtiments détenus en copropriété divise comprenant, au plus, quatre parties privatives superposées.

Ainsi, les bâtiments neufs visés par le nouveau règlement seront principalement les bâtiments locatifs de plus de cinq logements, les condos de plus de quatre unités superposées, ce qui correspond dans la plupart des constructions aux condos de cinq étages et plus, les résidences privées pour aînés (RPA) visées par le deuxième alinéa de l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, chapitre S-4.2) ainsi que les maisons unifamiliales construites par une personne physique pour son usage personnel ou à celui de sa famille. Sera également assujéti tout projet pour lequel le donneur d'ouvrage est un organisme sans but lucratif, une coopérative ou un office d'habitation créé en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8) et bénéficiant d'une aide financière dans le cadre d'un programme d'habitation mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec (SHQ) en vertu de sa loi constitutive.

À noter que le projet de règlement ne vise que les bâtiments résidentiels neufs. L'attestation de conformité ne sera pas requise dans les cas de changement d'usage d'un bâtiment existant afin d'en faire un bâtiment résidentiel ni lors de travaux de transformation majeure de bâtiments résidentiels existants.

Le projet de règlement prévoit qu'avant d'entreprendre des travaux de construction d'un bâtiment, le donneur d'ouvrage, à savoir l'entrepreneur propriétaire du lieu de construction ou le constructeur-propriétaire, devra confier par contrat, pour toute la durée des travaux, l'élaboration d'un plan de surveillance, l'inspection des travaux et la production de l'attestation de conformité à un professionnel (architecte, ingénieur ou technologue professionnel), désigné comme coordonnateur de la surveillance du chantier. Le projet de règlement détermine le contenu minimal de ce contrat. Afin d'obtenir un permis de construction, le donneur d'ouvrage devra soumettre une déclaration selon laquelle un contrat de surveillance a bel et bien été conclu avec un professionnel avec sa demande de permis de construction à la municipalité.

Le plan de surveillance élaboré par le coordonnateur de la surveillance devra identifier pour chacune des cinq étapes charnières définies dans le projet de règlement l'ensemble des groupes d'éléments devant être inspectés et des points de contrôle requis à chacune des étapes, c'est-à-dire les aspects techniques ou les exigences spécifiques devant faire l'objet d'une ou de plusieurs inspections durant les travaux, selon les exigences du projet de construction. Il doit également prévoir les points de contrôle pour lesquels l'absence d'inspection entraîne un risque de non-conformité majeure ou ne pouvant être détectée par la suite et la possibilité d'une suspension des travaux. Il devra notamment prévoir l'ensemble des inspections qui auront lieu sur le chantier afin de permettre, à terme, la délivrance d'une attestation de conformité aux plans et devis, aux chapitres I à V et X du Code de construction et, le cas échéant, aux normes de construction adoptées par la municipalité sur le territoire de laquelle sera érigé le bâtiment. Notons que dans les cas de maisons unifamiliales construites par une personne physique pour son usage personnel ou à celui de sa famille, le projet de règlement limite à trois le nombre d'étapes charnières nécessitant des inspections.

De manière à faciliter l'application du règlement et à conserver les résultats des vérifications effectuées lors de la construction initiale, l'attestation de conformité ainsi que les rapports, les tests et les essais qui attestent de la conformité des travaux, devront, pendant au moins dix ans après la fin des travaux de construction, être consignés dans un registre disponible sur les lieux à des fins de consultation par la RBQ, par la municipalité ou par d'éventuels acquéreurs.

5- Autres options

Le projet de règlement découle de la Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public sanctionnée le 27 novembre 2024. Celle-ci prévoit à son article 63 que la RBQ doit publier un projet de règlement concernant les conditions et les modalités applicables aux travaux de construction de certaines catégories de bâtiments à la *Gazette officielle du Québec* au plus tard le 27 mai 2026. Aucune autre option non réglementaire n'a été retenue dans le cadre de l'adoption de ce projet de loi ou de la préparation du présent projet de règlement afin de corriger la problématique décrite précédemment.

Bien que le projet de règlement pourrait s'appliquer à d'autres usages de bâtiments (commercial, industriel, etc.), au changement d'usage d'un bâtiment afin d'en faire un bâtiment résidentiel ou aux travaux de transformation majeure de bâtiments résidentiels existants, il a été convenu d'en limiter la portée aux seuls bâtiments neufs destinés à des fins principalement résidentielles. Les motifs de cette décision tiennent au fait que les bâtiments visés sont ceux où les non-conformités constatées par la RBQ sont les plus nombreuses et engendrent le plus de préjudices pour les propriétaires. De plus, le mécanisme d'attestations de conformité étant inédit au Québec, à tout le moins dans le domaine du bâtiment et dans la forme prévue au projet de règlement, il y a lieu de s'assurer, au cours des premières années de son application, de la disponibilité dans toutes les régions du Québec de l'expertise professionnelle nécessaire à la surveillance des travaux de construction.

6- Évaluation intégrée des incidences

Le projet de règlement proposé permettrait une amélioration de la qualité des travaux de construction des bâtiments résidentiels et une réduction éventuelle de situations nécessitant, après la fin de la construction, d'importants investissements de la part des propriétaires pour la réfection de vices, malfaçons ou défauts de conformité. Il est légitime de croire qu'une telle amélioration entraîne à terme, notamment pour les propriétaires de bâtiments détenus en copropriété, un élargissement de l'accès à une couverture d'assurance ainsi qu'une stabilisation des primes et des franchises. L'attestation de conformité constituerait une mesure de protection essentielle pour les consommateurs, qui investissent souvent une part importante de leurs économies dans l'achat d'une résidence. Elle pourrait également faciliter l'accès au crédit hypothécaire.

Une surveillance efficace des chantiers pourrait également renforcer la confiance du public dans le secteur immobilier, en démontrant l'engagement des autorités à assurer la qualité et la sécurité des immeubles résidentiels. À cet égard, selon un sondage réalisé en 2020 pour le compte de l'Ordre des ingénieurs (OIQ), les répondants se disaient prêts à consacrer

de 5% à 7% des coûts de construction à la surveillance des travaux, une proportion significative étant même prête à payer encore davantage.¹

Notons que la production d'une attestation de conformité pourrait impliquer des délais dans la livraison de bâtiments neufs, plus particulièrement lorsque des non-conformités détectées à un point de contrôle empêchent le passage à la prochaine étape charnière. Également, l'obligation de surveillance des travaux de construction, qui requiert que des professionnels soient présents sur les chantiers à des moments précis, pourrait occasionner des enjeux de coordination et causer des délais. Toutefois, selon les informations recueillies sur les systèmes d'attestation de la Nouvelle-Écosse et de la Colombie-Britannique, une fois que le système a été bien intégré par tous les intervenants des projets, les délais occasionnés par la surveillance obligatoire des travaux se sont avérés négligeables.

Pour les mesures ayant un impact sur les entreprises, une analyse d'impact réglementaire a été effectuée conformément à la *Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif*. L'estimation des coûts a été réalisée pour les bâtiments résidentiels en fonction de quelques bâtiments locatifs ou en copropriété construits en 2023 et 2024, variant de deux à douze étages. Pour chacun de ces bâtiments, le coût des honoraires des professionnels attribuable à la production d'une attestation de conformité a été évalué en fonction des divers éléments à vérifier selon la nature des travaux (architecture, civil, structure, mécanique du bâtiment et électricité) à des étapes charnières de la construction du bâtiment.

En s'appuyant sur cette méthodologie, on estime que le coût de l'attestation de conformité se situerait entre 1,2 % et 1,5 % du coût total de construction, pour un coût moyen de 1,34 %, ce qui aurait représenté en 2024 un coût additionnel de 105 M\$ pour l'ensemble des donneurs d'ouvrages de ce secteur d'activité. Ce coût pourrait cependant être moindre, voire inexistant, dans une certaine proportion de chantiers de construction dans le multi-logement, qui font déjà l'objet d'une surveillance partielle ou totale.

En l'absence de données précises sur le phénomène de l'auto-construction, c'est-à-dire des maisons unifamiliales construites par une personne physique pour son usage personnel ou de sa famille, il n'a pas été possible de déterminer le coût additionnel de l'application éventuelle du règlement à ce type de chantiers de construction. Il est cependant réaliste de croire que la hausse susmentionnée de 1,34 % des coûts de construction constituerait ici un maximum, les bâtiments concernés n'étant soumis à des inspections qu'à trois étapes charnières au lieu de cinq.

7- Consultation entre les ministères et avec d'autres parties prenantes

Le présent projet de règlement s'inscrit dans le suivi de la Journée de la construction tenue le 1^{er} décembre 2021 qui a permis à de nombreux partenaires du milieu de la construction de débattre de diverses pistes d'amélioration de la qualité de construction. L'inspection des bâtiments à des étapes charnières de la construction de nouveaux bâtiments et la délivrance d'attestations de conformité par des professionnels ont alors fait l'unanimité.

¹ Sondage IPSOS sur la surveillance des travaux, 5 au 13 mars 2020, échantillon de 1 023 répondants adultes représentatif de l'ensemble de la population du Québec

Mis sur pied en avril 2024, un comité coordonnateur inspection (CCI) a développé un nouveau modèle d'inspection et de surveillance des travaux de construction pour le Québec. Ce comité est formé des organisations suivantes : la Corporation des maîtres électriciens du Québec (CMEQ), la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ), la Garantie de construction résidentielle (GCR), l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), l'Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ), l'Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ) et la RBQ. Dans le cadre des travaux de ce comité, un mandat a été octroyé au Bureau de normalisation du Québec (BNQ) afin de produire un guide des bonnes pratiques pour la surveillance des travaux de construction de bâtiments au Québec. Les travaux du BNQ ont mis à contribution 24 organismes œuvrant dans le milieu de la construction. Ces travaux ont permis de déterminer une liste de points de contrôle autour desquels se dégage un consensus, et qui servent d'appui à la définition des éléments à considérer en vue de la délivrance d'une attestation de conformité. Outre les organisations susmentionnées, plusieurs autres acteurs déterminants du milieu de la construction contribuent de près à l'élaboration de ce guide, dont l'Association de la construction du Québec (ACQ) et l'Association des professionnels de la construction du Québec (APCHQ).

Comme le projet de règlement prévoit la vérification, préalablement à la délivrance d'un permis de construction par une municipalité, qu'un contrat de surveillance a bel et bien été conclu avec un professionnel, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et les diverses associations représentant le milieu municipal ont été consultés dans le cadre des travaux de la Table de concertation Municipalités-RBQ et d'un comité technique sur le Code de construction mis en place depuis 2020 en vue de l'harmonisation de la réglementation en matière de construction et de sécurité. Les discussions à ce sujet ont permis de prendre en considération les appréhensions des municipalités quant aux modalités d'application de cette mesure. Les discussions se poursuivent et permettront de convenir d'une procédure uniforme.

La Société d'habitation du Québec (SHQ) a donné un avis préliminaire favorable pour l'assujettissement au nouveau règlement des bâtiments neufs bénéficiant, pour leur achat ou leur construction, d'une aide financière dans le cadre d'un programme d'habitation mis en œuvre en vertu de sa loi constitutive.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

La publication du projet de règlement à la *Gazette officielle du Québec* permettra d'obtenir les commentaires des diverses parties prenantes.

Au moment de l'édiction du règlement dans sa version définitive, des moyens de communication, comme la diffusion de communiqués de presse et la mise à jour du site Web de la RBQ, seront mis en place afin de renseigner le public sur ses principales dispositions. Des informations spécifiques seront adressées aux municipalités, aux professionnels concernés, aux entrepreneurs de construction et aux grands donneurs d'ouvrages en fonction des responsabilités respectives prévues au règlement pour chacune de ces parties prenantes.

Une période transitoire d'un an est prévue entre la publication du règlement et son entrée en vigueur. Celle-ci permettra à la RBQ de concevoir des guides et des documents

d'information sur les modalités de mise en œuvre des diverses mesures qu'il contient. Cette période permettra notamment au BNQ de finaliser un guide des bonnes pratiques pour la surveillance des travaux de construction de bâtiments. La RBQ entend également ajuster ses processus d'inspection afin de s'assurer du respect du règlement par les différents intervenants concernés. Des indicateurs seront développés afin d'évaluer l'effet des nouvelles mesures sur le taux de non-conformités et sur la qualité de la construction.

9- Implications financières

La mise en œuvre des dispositions proposées par le projet de règlement ne nécessite pas d'effectifs additionnels ou des budgets additionnels pour les systèmes informatiques.

Les effectifs requis seront pris à même les ressources actuelles de la RBQ. La RBQ dispose de la marge de manœuvre nécessaire lui permettant de financer, à l'intérieur de ses revenus, les mesures proposées dans le projet de règlement.

10- Analyse comparative

La Colombie-Britannique, la Nouvelle-Écosse et l'Alberta ont un système d'attestations de conformité des bâtiments à la réglementation en vigueur. Un tel mécanisme n'existe pas en Ontario, où la vérification des chantiers de construction est sous la responsabilité des municipalités, qui doivent inspecter les travaux à des étapes charnières de la construction.

En Colombie-Britannique, l'exigence concernant la surveillance obligatoire s'applique, sauf exception, aux bâtiments sans égard à leur usage. La conformité des plans et devis au *British Columbia Building Code* et la conformité des travaux aux plans et devis et au code sont attestées par des professionnels grâce à un mécanisme qui comprend la délivrance de quatre formulaires d'engagement (« *letters of assurance* ») et implique la désignation d'un coordonnateur agréé. Sous forme de formulaires dont la teneur a reçu l'assentiment des associations qui représentent les architectes, les ingénieurs, les entrepreneurs et les municipalités de la province, ces lettres d'engagement sont nécessaires lors de la construction de bâtiments publics ou résidentiels de plus de trois étages ou de plus de 600 m². Des mécanismes similaires sont présents en Alberta (« *letters of commitment* ») et en Nouvelle-Écosse (« *letters of undertaking* »). L'exigence concernant la surveillance obligatoire s'applique, sans égard à leur usage, aux bâtiments de plus de trois étages ou de plus de 600 m².

La Colombie-Britannique et l'Alberta appliquent les mêmes exigences aux travaux de transformation des bâtiments qu'aux constructions neuves.

Le ministre du Travail,

JEAN BOULET