

ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

**Projet de règlement sur l'encadrement des
inspecteurs en bâtiments d'habitation pour
les inspections en vue d'une transaction
immobilière**

Régie du bâtiment du Québec

Date : 6 juin 2023

SOMMAIRE EXÉCUTIF

a. Définition du problème

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

En 2021, il était estimé qu'environ 28 % des 1 117 inspecteurs en bâtiments d'habitation exerçaient la fonction sans encadrement. En 2023, on estime ce pourcentage à 17 %¹ des 1 225² inspecteurs en bâtiments sur le marché. C'est ainsi que quiconque peut se prétendre inspecteur en bâtiments 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 dédié 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 leur valeur marchande. 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.

La *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* (2019, chapitre 28) (PL 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, tels que les conditions de délivrance d'un certificat et l'assujettissement aux pouvoirs des régisseurs.

Le projet de Règlement sur l'encadrement des inspecteurs en bâtiments d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière (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 protéger leurs clients.

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 et des économies.

b. Proposition du projet

L'objectif du projet de règlement sur l'encadrement des inspecteurs en bâtiments d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière est de s'assurer que les inspecteurs en bâtiment certifiés par la RBQ répondent à des critères de qualification professionnelle, de probité et de solvabilité, protégeant ainsi le public.

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

- Détenir une formation initiale reconnue;
- Posséder une assurance responsabilité civile et une assurance de responsabilité professionnelle contre les erreurs et les omissions;
- Avoir recours à la norme Bâtiment d'habitation - Pratiques pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière (BNQ 3009-500) dans le cadre de l'exercice de sa fonction pour une inspection visée par cette norme;
- Maintenir ses compétences à jour en effectuant 20 heures de formation continue liée aux fonctions d'inspecteur en bâtiments d'habitation 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

Les coûts ou les économies pour les entreprises

Sur les 1 225 personnes qui exercent la fonction d'inspecteur en bâtiment en 2023, il est estimé que 1 021³ personnes demanderont un certificat. Les coûts totaux pour l'ensemble des entreprises sont répartis comme suit :

- Coûts d'implantation: 3 065 828 \$;
- Coûts annuels récurrents 723 726 \$.

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

Les autres avantages, bénéfices et inconvénients

Le projet de règlement a pour objectif ultime la protection des clients faisant affaires avec un inspecteur en bâtiments d'habitation certifié par la RBQ. L'encadrement des inspecteurs en bâtiments permettra notamment au public de s'adresser à la RBQ en cas de manquements.

Le titulaire d'un certificat devra aussi conclure avec son client, un contrat de service relatif à l'inspection, constaté par écrit. De plus, il aura l'obligation d'agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt de son client et d'éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et celui de son client. Enfin, l'inspecteur certifié sera soumis à certaines dispositions pénales de la Loi sur le bâtiment.

³ Pour plus d'information sur ce nombre, voir la section 4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies.

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

Il est possible que cet encadrement engendre temporairement une pénurie d'inspecteurs certifiés. C'est pourquoi le règlement prévoit une période transitoire de trois ans, durant laquelle un inspecteur pourra continuer d'exercer sans détenir un certificat. Ainsi, l'obligation de détenir un certificat de la RBQ n'entre en vigueur qu'à la fin de la période d'implantation, ce qui permettra au marché de s'ajuster. Les inspecteurs actuellement sur le marché auront suffisamment de temps pour faire la formation de mise à niveau et, s'ils désirent un certificat de catégorie 2, pour obtenir l'attestation d'études collégiales de spécialisation en inspection de grands bâtiments. De plus, actuellement, le réseau collégial forme chaque année une centaine de nouveaux inspecteurs, de sorte que cette pénurie initiale devrait se résorber.

L'appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi

Certains inspecteurs exerçant la fonction à temps partiel, ou l'exerçant sans détenir les assurances qui seront dorénavant exigées, pourraient quitter le métier s'ils jugent que les obligations et les coûts sont trop importants pour les revenus qu'ils en tirent.

d. Exigences spécifiques

Exigences spécifiques à la taille des entreprises (PME)

La totalité des inspecteurs travaille 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;

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. 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 les 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 pour les erreurs et les omissions.
- Permis pour l'inspecteur : afin d'obtenir son permis, il 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 une institution reconnue;

- 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, 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 que :

- 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 depuis adopté. 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 soit défini par règlement :

- Les exigences en matière de formation, d'expérience et d'examen applicable 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;
- Réussir le ou les examens de la RBQ;
 - Deux examens (un par catégorie de certificat) portant sur les lois, règlements, codes et normes en matière d'inspection au Québec seront développés;
 - Pour obtenir un certificat de catégorie 2, l'inspecteur devra réussir les 2 examens.
- Fournir les certificats d'assurance responsabilité civile et responsabilité professionnelle (erreurs et omissions), montants de garanties identiques à ceux exigés des inspecteurs du Québec;
- Payer des frais et des droits identiques à ceux exigés des inspecteurs du Québec.

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

Coûts globaux et économies globales

Les coûts totaux pour la période d'implantation s'élèvent à 3 065 828 \$ tandis que les coûts récurrents s'élèvent à 723 726 \$. 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
a. Définition du problème	3
b. Proposition du projet	4
c. Impacts	4
d. Exigences spécifiques	5
1. DÉFINITION DU PROBLÈME	9
2. PROPOSITION DU PROJET.....	9
3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES.....	12
4. ÉVALUATION DES IMPACTS	13
4.1 Description des secteurs touchés.....	13
4.2 Coûts pour les entreprises.....	14
4.3 Économies pour les entreprises	17
4.4 Synthèse des coûts et des économies.....	17
4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts.....	18
4.6 Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et d'économies...	20
4.7 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée	21
4.8 Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi.....	22
5. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME).....	22
6. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES	23
7. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES	23
8. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION.....	23
9. CONCLUSION	24
10. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	24
11. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)	24

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

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.

En 2021, il était estimé qu'environ 28 % des inspecteurs en bâtiments d'habitation exerçaient la fonction sans encadrement. En 2023, on estime ce pourcentage à 17 % des 1 225⁴ inspecteurs en bâtiments sur le marché. C'est ainsi que quiconque peut se prétendre inspecteur en bâtiments 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 dédié 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 leur valeur marchande. 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 no 16 a apporté des modifications à la Loi sur le bâtiment afin d'y inclure plusieurs dispositions afin que la certification des inspecteurs soit soumise à des processus qui s'inspirent de ceux qui s'appliquent aux entrepreneurs, telle que les conditions de délivrance d'un certificat et l'assujettissement aux pouvoirs des régisseurs.

Le projet de Règlement sur l'encadrement des inspecteurs en bâtiments d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière (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 protéger leurs clients.

2. PROPOSITION DU PROJET

Le projet de règlement sur l'encadrement des inspecteurs en bâtiments d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière vise ainsi à assurer que les inspecteurs en bâtiment certifiés par la RBQ répondent à des critères de qualification professionnelle, de probité et de solvabilité, protégeant ainsi le public.

Dorénavant, quiconque voudra exercer la fonction d'inspecteurs en bâtiments d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière devra se soumettre à l'encadrement de sa profession par la RBQ et en acquitter les droits et les frais.

⁴ Pour plus d'information sur ce nombre, voir la section 4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies.

Tout inspecteur certifié devra aussi respecter la norme *Bâtiment d'habitation - Pratiques pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière* (BNQ 3009-500) pour réaliser une inspection visée par celle-ci.

Cette norme de pratiques élaborée par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) à la demande de la RBQ, en étroite collaboration avec divers intervenants du milieu tel des représentants d'institutions 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 déficience au moment de l'inspection.

La pratique de l'inspection des bâtiments d'habitation en vue d'une transaction immobilière sera dorénavant conditionnelle à l'obtention d'un certificat délivré par la RBQ. Pour obtenir et conserver cette certification d'inspecteur en bâtiments d'habitation, les inspecteurs devront répondre aux 3 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 responsabilité civile et une assurance de responsabilité professionnelle en cas d'erreurs ou omissions (E&O).

Délivrance, modification et renouvellement d'un certificat d'inspecteur en bâtiments

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 respecter⁵. 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 : permet l'inspection d'un bâtiment d'habitation de la catégorie 1 au sens de la norme BNQ 3009-500, c'est-à-dire ceux comportant d'une à six unités privées, ainsi que l'inspection de toute partie privative d'un bâtiment d'habitation en copropriété divise, quelle que soit la catégorie de ce bâtiment au sens de cette norme.
- Catégorie 2 : permet l'inspection de tout bâtiment d'habitation, incluant les parties communes d'un bâtiment d'habitation de sept unités privées et plus (de catégorie 2 au sens de la norme BNQ 3009-500).

⁵ Orientations — Projet de règlement pour l'encadrement des inspecteurs en bâtiment d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière (REIBH)

Pour la délivrance du certificat, le demandeur devra fournir les éléments suivants⁶ :

- Le formulaire de demande de certificat 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 (les) preuves de sa qualification professionnelle;
- Les preuves d'assurance suivant les exigences réglementaires (assurance professionnelle et responsabilité civile);
- Le paiement des droits et/ou frais exigibles.

Pour le renouvellement annuel, le demandeur devra fournir les éléments suivants⁷ :

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

Initialement, l'avis de renouvellement prérempli que l'inspecteur devra remplir et retourner à la RBQ sera envoyé par la poste.

Qualification professionnelle des inspecteurs en bâtiments

La norme du BNQ⁸ 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 attestation d'études collégiales à toute personne désirant obtenir un certificat.

En ce qui concerne les inspecteurs qui exercent 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 trois ans.

Par ailleurs, la réussite d'une attestation d'études collégiales de spécialisation en inspection de grands bâtiments 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 les parties communes de ceux comportant plus de six unités privées.

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. L'obligation de formation continue entrera en vigueur à compter de la dernière année de la période d'implantation du règlement. Pour être admissible, toute activité de formation devra être liée aux fonctions d'inspecteur en bâtiments d'habitation.

⁶ Orientations — Projet de règlement pour l'encadrement des inspecteurs en bâtiment d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière (REIBH)

⁷ *Ibid.*

⁸ *Bâtiment d'habitation - Pratiques pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière (BNQ 3009-500)*

Il est également attendu que les inspecteurs devront saisir leurs heures de formation continue sur un formulaire Web et y joindre leurs preuves. Ils devront aussi conserver les pièces justificatives telles que les attestations de participation ou de réussite. Jusqu'à la mise en place du système électronique, le titulaire du certificat devra transmettre ces documents à la RBQ par courriel ou par tout autre mode de transmission approprié.

Garanties financières

Il sera exigé aux inspecteurs de détenir, pour la durée de la certification, une assurance responsabilité civile et une assurance de responsabilité professionnelle en cas d'erreurs ou omissions (E&O) 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.

Clientèle visée

Tous les inspecteurs effectuant l'inspection, en vue d'une transaction immobilière, d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment d'habitation ayant déjà été habité.

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

Depuis bon nombre d'années, des acteurs du milieu ont posé des actions dans le but de pallier l'absence d'encadrement. Par exemple, il existe plusieurs associations⁹ d'inspecteurs en bâtiment au Québec. Bien que l'adhésion à ces dernières soit volontaire, de nombreux inspecteurs en bâtiments en sont membres et se soumettent à des normes¹⁰ de pratique.

De son côté l'OACIQ a développé 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 développé des normes de pratiques applicables pour l'inspection de bâtiments¹¹.

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 dans les pratiques, l'absence d'une norme de pratiques commune et d'exigences de qualification applicables de façon uniforme à toute personne 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 risques pour celui-ci¹².

C'est pourquoi le projet de loi 16, adopté en 2019, a modifié la Loi sur le bâtiment afin de permettre à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) d'encadrer les inspections en bâtiment.

⁹ Notamment l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ), l'association InterNACHI Québec AIIQC, l'Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers du Canada (ACIBI), l'Association des thermographes en inspection de bâtiment (ATIB), Réseau-IBC Inspecteurs en Bâtiments Certifiés Inc.

¹⁰ Chaque association dispose d'une norme de pratiques distincte.

¹¹ <https://www.oaciq.com/fr/articles/faire-inspecter-c-est-se-proteger>

¹² 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

4.1 Description des secteurs touchés

- Secteur touché : Services d'inspection de bâtiments (SCIAN 54135)¹³
- Nombre d'entreprises touchées : 780
 - Microentreprises (entre 1 et 4 employés) : 198
 - Petites et moyennes entreprises (5 et 99 employés) : 36
 - Entreprises individuelles (sans employés) : 546
- Caractéristiques additionnelles du secteur touché :
 - Nombre d'inspecteurs estimé en 2023 : 1 225 (était de 1 117 en 2021)¹⁴

Part du secteur dans le PIB de l'économie du Québec : 0,02 %.¹⁵ Le secteur touché est celui de l'inspection en bâtiment, dont la majorité des activités consistent en 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 780 entreprises donnent de l'emploi à 1 302 personnes œuvrant dans le secteur de l'inspection du bâtiment au Québec¹⁶.

On estime que, de ce nombre, 360 personnes travaillent dans des PME. Parmi elles, 21,4 % sont des employés administratifs et 78,7 %¹⁷ des employés à la production. Aux fins de cette analyse, ces derniers ont été assimilés à des inspecteurs. Il y aurait donc environ 1 225 inspecteurs en bâtiment. Sur ce nombre toutefois, nous comptons 946 inspecteurs membres d'une association d'inspecteurs (était de 803 en 2021) et 75 membres de l'Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPD) qui sont aussi inspecteurs¹⁸. Aux fins de la présente analyse, nous avons considéré que ces 1021 inspecteurs sont fortement susceptibles de rencontrer les exigences de délivrance du certificat proposé, puisqu'ils détiennent déjà une assurance et effectuent de la formation continue.

Il est toutefois probable que l'encadrement prévu ait un impact significatif sur les personnes qui, aujourd'hui, exercent le métier d'inspecteur en bâtiments d'habitation sans couverture d'assurance. Plusieurs d'entre eux, qui ne parviendront pas à contracter les assurances nécessaires pour l'exercice du métier, devront le délaisser. Aux fins de la présente analyse, nous avons donc considéré que ces personnes ne demanderont pas de certificat.

¹³ Consulté le 24 mars 2023

¹⁴ Pour plus d'information sur ce nombre, voir la section 4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies.

¹⁵ 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.

¹⁶ Gouvernement du Canada, *op. cit.*, *Statistiques sur les services d'inspection de bâtiment au Québec* (SCIAN 54135) : 198 microentreprises (1-4), 36 petites entreprises (5-99) et 546 entreprises individuelles. Le nombre total d'employés est estimé par un multiplicateur de 2 employés par microentreprise et de 10 employés par PME.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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 : AIBQ : 507, Réseau IBC : 176, Internachi-AIICQ : 242 (Obtenu d'Internet), ATIB : 21 (Obtenu d'Internet et de consultations). Le nombre de membres de l'OTPD qui sont aussi inspecteurs a été fourni par l'OTPD en 2021 à la suite d'un sondage interne.

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 (1 021 inspecteurs x \$500 pour une formation de 30 heures)	510 500 \$	0\$
Délivrance et renouvellement du certificat de catégorie 1 (80% des inspecteurs) (Droits et frais de délivrance de 900 \$ x 817 inspecteurs) (Droits et frais annuels de renouvellement de 604 \$ x 817 inspecteurs)	735 300 \$	493 468 \$
Délivrance et renouvellement du certificat de catégorie 2 (20% des inspecteurs) (Droits et frais de délivrance de 1 105 \$ x 204 inspecteurs) (Droits et frais annuels de renouvellement de 809 \$ x 204 inspecteurs)	225 420\$	165 036 \$
Formation spécialisée – Catégorie 2 (204 inspecteurs x 165 \$ pour une formation de 180 heures)	33 660 \$	0\$
Activités de formation continue obligatoire (Aucun coût additionnel, car les membres des associations d'inspecteurs et de l'OTPD sont déjà soumis à cette obligation)	0\$	0 \$
(Coût moyen par inspecteur)	1 474 \$	645 \$
(Coût moyen par entreprise)	1 929 \$	844 \$
TOTAL DES COÛTS DIRECTS LIÉS À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES	1 504 880 \$	658 504 \$

TABLEAU 2

Coûts liés aux formalités administratives

(en dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)
Formulaire Web pour saisir les heures de formation continue et joindre électroniquement les pièces justificatives (1 021 inspecteurs X 0,5 h en moyenne par année ¹⁹ X 44.84 \$/heure ²⁰)	0 \$	22 891 \$
Frais d'envois postaux du formulaire de délivrance et renouvellement (1 021 inspecteurs x 5\$ ²¹ par année pour l'envoi postal)	5 105 \$	5 105 \$
Conservation des pièces justificatives liées à la formation continue (1 021 inspecteurs X 14,00\$ ²²)	0 \$	14 294 \$
(Coût moyen par inspecteur)	5,00 \$	41,42 \$
(Coût moyen par entreprise)	6,54 \$	54,22 \$
TOTAL DES COÛTS LIÉS AUX FORMALITÉS ADMINISTRATIVES	5 105 \$	42 290 \$

Le projet a fait l'objet d'exemption des exigences du « un pour un » en raison des motifs prévus à l'article 10 de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente (Décret 1668-2022).

En effet, l'encadrement des inspecteurs répond à une demande formulée par les intervenants du milieu de l'inspection préachat depuis plusieurs années, notamment l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (10 e). Également, la majorité des États américains et deux provinces canadiennes (Alberta et Colombie-Britannique) encadrent l'inspection en bâtiments (10 b), de sorte que le projet de règlement favorisera une harmonisation des exigences avec d'autres gouvernements. En outre, l'encadrement des inspecteurs vise à protéger le public (10 a) en lui permettant d'être mieux informé des vices apparents ou des indices de déficiences que présente le bâtiment. 10 e).

¹⁹ Hypothèse de calcul validée avec la RBQ et le MEIE

²⁰ 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 MEIE

²¹ Barème du ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation du Québec, janvier 2021 et mars 2023

²² Barème du ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation du Québec, janvier 2021 et mars 2023

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	45 782 \$	22 891 \$
(Délivrance : 1h x 44,84 ²³ \$/heure x 1 021 inspecteurs)		
(Renouvellement : ½ heure par année)		
Temps consacré à la formation de mise à niveau	686 725 \$	0 \$
(1 021 inspecteurs x 15 heures de formation ²⁴ x 44,84\$/heure ²⁵)		
Temps consacré à la formation spécialisée – Catégorie 2	823 262 \$	0 \$
(204 inspecteurs x 90 heures de formation ²⁶ x 44,84\$/heure)		
Temps consacré à la formation continue	0 \$	0 \$
(Les inspecteurs membres d'une association ou de l'OTPD sont déjà assujettis à cette obligation. Aucun coût additionnel)		
(Coût moyen par inspecteur)	1 524 \$	22 \$
(Coût moyen par entreprise)	1 995 \$	29 \$
TOTAL DES MANQUES À GAGNER	1 555 769 \$	22 891 \$

²³ 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 MEIE

²⁴ Formation de 30 heures. 50 % des heures de formation seront effectuées hors des heures de travail. Formation en ligne; donc aucun déplacement requis

²⁵ 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 MEIE

²⁶ Formation de 180 heures. 50 % des heures de formation seront effectuées hors des heures de travail. Formation en ligne; donc aucun déplacement requis.

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	1 504 880 \$	658 504 \$
Coûts liés aux formalités administratives	5 105 \$	42 290 \$
Manques à gagner	1 555 769 \$	22 891 \$
TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES	3 065 754 \$	723 685 \$

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 3 065 754 \$ tandis que les coûts récurrents s'élèvent à 723 685 \$. 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	3 065 754 \$	723 685 \$
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	3 065 754 \$	723 685 \$

4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts

TABLEAU 7

Hypothèses utilisées

Coûts	Hypothèses
Formation de mise à niveau	- La formation aura une durée de 30 heures et les coûts d'inscription devraient être d'environ 500 \$. - L'ensemble des inspecteurs qui exercent actuellement et qui détiennent de l'assurance E&O (nombre estimé à 1 021) devront suivre une formation de mise à niveau pour demander un certificat. - La formation sera diffusée en ligne, ce qui n'exigera aucun déplacement. - Le coût d'opportunité d'une heure de formation est estimé à 44,84 \$²⁷. - Il est estimé que 50 % des heures de formation seront effectuées hors des heures de travail. 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.
Délivrance et renouvellement du certificat	- Il a été estimé que 1 021 inspecteurs en bâtiment d'habitation au Québec demanderont un certificat – Les consultations avec les parties prenantes ont permis de déterminer que 80 % (817 inspecteurs) feront une demande de délivrance d'un certificat de catégorie 1 et 20 % (204 inspecteurs)²⁸ 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 et donc, 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 : – 900 \$ pour la délivrance et 604 \$ pour le renouvellement d'un certificat de catégorie 1 ; – 1105 \$ pour la délivrance et 809 \$ pour le renouvellement d'un certificat de catégorie 2. - Le temps nécessaire pour remplir le formulaire de délivrance est d'une heure²⁹ au coût de 44,84 \$/h³⁰. - Le temps nécessaire pour remplir annuellement l'avis de renouvellement prérempli est d'une demi-heure au coût de 44,84 \$/h, soit 22,42 \$. - Les formulaires devront être remplis par l'ensemble des inspecteurs et acheminés à la RBQ par la poste³¹ - Le coût d'un envoi postal est de 5 \$³².

²⁷ 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 MEIE

²⁸ Pourrait diminuer une fois l'entrée en vigueur de la réglementation

²⁹ Estimation fournie par la RBQ

³⁰ 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 MEIE

³¹ Hypothèse de calcul validée avec la RBQ

³² Selon le barème du ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation du Québec

Coûts	Hypothèses
Formation spécialisée – Catégorie 2	- Il a été estimé que 1 021 inspecteurs en bâtiment d'habitation demanderont un certificat. - De ce nombre, 204 (20 %) ³³ 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 165 \$ pour une formation estimée à 180 heures. - La formation sera diffusée en ligne, ce qui n'exigera aucun déplacement. - Il est estimé que 50 % des heures de formation seront effectuées hors des heures de travail. - Le coût d'opportunité d'une heure de formation est de 44,84 \$ ³⁴. 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 2.
Assurance responsabilité civile générale et assurance responsabilité professionnelle E&O	- Il a été estimé qu'il y a 1 225 inspecteurs en bâtiment au Québec en 2023. De ce nombre, 1 021 sont membres d'une association d'inspecteurs ou de l'ordre des technologues professionnels du Québec. Pour faire partie de ces regroupements, les membres doivent obligatoirement être assurés. - Les consultations effectuées auprès des assureurs à l'automne 2022 ont permis d'en venir à la conclusion que, pour avoir de l'assurance E&O, les inspecteurs doivent soit être membres d'une association d'inspecteurs ou d'un ordre professionnel. En effet, les assureurs que nous avons consultés ont confirmé qu'ils n'offrent pas de police d'assurance E&O individuelle pour des inspecteurs en bâtiments. - On fait donc l'hypothèse que les inspecteurs qui ne sont pas membres d'une association ou de l'OTPDQ quitteront le métier, car ils seront incapables de souscrire l'assurance.
Activités de formation continue	- On estime que seuls les membres d'une association d'inspecteurs ou de l'OTPDQ demanderont un certificat et que, puisque ceux-ci sont déjà soumis à des obligations de formation continue, l'exigence de formation continue n'engendrera pas de manque à gagner. - Les 1 021 inspecteurs certifiés devront saisir les heures de formation continue et joindre les pièces justificatives requises par la RBQ. - Le temps requis pour remplir électroniquement le formulaire de déclaration est de 30 minutes ³⁵ par 10 h de formation. - Le coût horaire pour remplir les formulaires est de 44,84 \$ ³⁶. - Les pièces justificatives devront être conservées en version papier au coût de 14 \$ ³⁷ - Aucun coût initial puisque la formation continue ne sera pas exigée durant la période d'implantation.

³³ Pourrait diminuer une fois l'entrée en vigueur de la réglementation

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 MEIE

³⁵ Hypothèse de calcul validée avec la RBQ

³⁶ 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 MEIE

³⁷ Selon le barème du ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation du Québec (MEI)

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 - AIICQ
- Verrier & Associés (RCCAQ)

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 du Québec.
- Gaudreau Assurances;
- Intact Assurances;
- La Capitale Assurances et services financiers;
- Ministère de l'Enseignement supérieur;
- 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 (OTPD)
- Promutuel Assurances;
- Provinces canadiennes / coordonnateurs de la main-d'œuvre ALEC;
- Regroupement des cabinets de courtage d'assurance du Québec (RCCAQ).

4.7 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée

Le projet de règlement a pour objectif ultime la protection du client faisant affaire avec un inspecteur en bâtiments d'habitation certifié par la RBQ.

L'encadrement des inspecteurs en bâtiment permettra :

- de garantir la compétence de ces derniers par la réussite d'un programme de formation initiale reconnue;
- de maintenir cette compétence par de la formation continue;
- de standardiser les pratiques via la Norme BNQ 3009-500 « Bâtiments d'habitation - Pratiques pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière » publiée par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ);
- d'assurer une garantie financière pour la protection des clients (une assurance responsabilité civile générale et une assurance de responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions);
- au public de s'adresser à un organisme de contrôle en cas de manquements.

Le titulaire d'un certificat qui s'engage à réaliser une inspection visée par la norme BNQ 3009-500 devra aussi conclure avec son client, un contrat de service relatif à l'inspection, constaté par écrit et comportant minimalement les éléments prévus à la Section III – Contrat de services du REIBH. De plus, il aura l'obligation d'agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt de son client et d'éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et celui de son client. 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 lui fournissant 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 compte tenu des nouvelles démarches requises pour être un inspecteur certifié. Il est donc possible que cet encadrement engendre temporairement une pénurie d'inspecteurs certifiés.

Il est possible que cet encadrement engendre temporairement une pénurie d'inspecteurs certifiés. C'est pourquoi le règlement prévoit une période transitoire de trois ans, durant laquelle un inspecteur pourra continuer d'exercer sans détenir un certificat. Ainsi, l'obligation de détenir un certificat de la RBQ n'entre en vigueur qu'à la fin de la période d'implantation, ce qui permettra au marché de s'ajuster. Les inspecteurs actuellement sur le marché auront suffisamment de temps pour faire la formation de mise à niveau et, s'ils désirent un certificat de catégorie 2, pour obtenir l'attestation d'études collégiales de spécialisation en inspection de grands bâtiments. De plus, actuellement, le réseau collégial forme chaque année une centaine de nouveaux inspecteurs, de sorte que cette pénurie initiale devrait se résorber.

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.

✓	Appréciation ⁽¹⁾	Nombre d'emplois touchés
Impact favorable sur l'emploi (création nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s))		
☐		500 et plus
☐		100 à 499
☐		1 à 99
Aucun impact		
☐		0
Impact défavorable (perte nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s))		
☒		1 à 99
☐		100 à 499
☐		500 et plus
Analyse et commentaires : Nous estimons que les 204 inspecteurs non-membres d'une association, qui œuvrent actuellement sans l'assurance E&O qui deviendra obligatoire, cesseront de pratiquer. De plus, certains inspecteurs, exerçant 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. De plus, le ralentissement important du marché immobilier qui est observé depuis la hausse des taux d'intérêt amène plusieurs inspecteurs à se tourner vers d'autres métiers. Toutefois, nous sommes d'avis que la centaine de nouveaux inspecteurs diplômés par année d'une AEC permettront au marché de l'inspection de s'adapter à la nouvelle réalité et ainsi éviter une pénurie d'inspecteurs en bâtiments d'habitation.		

5. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)

Les mesures ne touchent que les PME et les TPE. La totalité des inspecteurs travaille dans une PME ou une TPE ou des entreprises individuelles. 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 en bâtiment d'habitation. Le marché de l'inspection étant un marché domestique (captif) où la présence physique des professionnels est requise, il n'y aura donc pas d'impact sur la compétitivité des entreprises. Qui plus est, en vertu de l'ALEC, toute personne désirant pratiquer l'inspection au Québec devra être soumise à un encadrement dans sa propre province pour pouvoir demander un certificat lui permettant d'exercer au Québec.

7. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

Conformément à l'*Accord de libre-échange canadien (ALEC)* dont l'objectif est de *réduire et 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 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 examens (un par catégorie de certificat) 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 2 examens.
- Fournir des attestations d'assurances responsabilité civile et responsabilité professionnelle (erreurs et omissions), montants de garanties identiques à ceux exigés des inspecteurs du Québec ;
- Paiement des frais et des droits identiques à ceux exigés des 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'Accord de libre-échange canadien (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 cours des dernières années, force est de constater que l'État se doit d'intervenir et d'encadrer le métier d'inspecteur en bâtiments d'habitation.

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

Tout au long de l'élaboration de ce règlement, 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. Ce nouveau règlement a été créé 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'encadrement de la fonction d'inspecteur en bâtiments d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière contribuera 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 bâtiments d'habitation fait consensus auprès des organismes du milieu de l'inspection consultés par la RBQ.

La RBQ croit également que l'obligation de la formation continue, comme condition de maintien du certificat d'inspecteur en bâtiments d'habitation, aura un impact 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 le règlement constituera un des facteurs de réussite pour la mise en œuvre.

Les premiers intervenants visés seront les associations d'inspecteurs en bâtiments et les inspecteurs non-membres de ces dernières. De plus, le milieu de l'éducation collégiale impliqué dans la dispensation des formations sur l'inspection aura un rôle important à jouer pour attirer et inciter la clientèle étudiante à suivre ces formations.

11. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)

Mme Béatrice Tchamaké, conseillère à la mise en œuvre réglementaire

beatrice.tchamake@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 exigences³⁸ de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente.

1	Responsable de la conformité des AIR	Oui	Non
	Est-ce que l'AIR a été soumise au responsable de la conformité des AIR de votre ministère ou organisme?	☒	☐
2	Sommaire exécutif	Oui	Non
	Est-ce que le sommaire exécutif comprend la définition du problème, la proposition du projet, les impacts, les exigences spécifiques ainsi que la justification de l'intervention?	☒	☐
	Est-ce que les coûts globaux et les économies globales sont indiqués au sommaire exécutif?	☒	☐
3	Définition du problème	Oui	Non
	Est-ce que la définition du problème comprend la présentation de la nature du problème, le contexte, les causes et la justification de la nécessité de l'intervention de l'État ?	☒	☐
4	Proposition du projet	Oui	Non
	Est-ce que la proposition du projet indique en quoi la solution projetée est en lien avec la problématique?	☒	☐
5	Analyse des options non réglementaires	Oui	Non
	Est-ce que les solutions non législatives ou réglementaires ont été considérées ou est-ce qu'une justification est présentée pour expliquer les raisons du rejet des options non réglementaires ?	☒	☐
6	Évaluations des impacts		
6.1	Description des secteurs touchés	Oui	Non
	Est-ce que les secteurs touchés ont été décrits (le nombre d'entreprises, nombre d'employés, le chiffre d'affaires)?	☒	☐
6.2	Coûts pour les entreprises		
6.2.1	Coûts directs liés à la conformité aux règles	Oui	Non
	Est-ce que les coûts ³⁹ directs liés à la conformité aux règles ont été quantifiés en \$?	☒	☐
6.2.2	Coûts liés aux formalités administratives	Oui	Non
	Est-ce que les coûts ² liés aux formalités administratives ont été quantifiés en \$?	☒	☐
6.2.3	Manques à gagner	Oui	Non
	Est-ce que les coûts ² associés aux manques à gagner ont été quantifiés en \$?	☒	☐
6.2.4	Synthèse des coûts pour les entreprises (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse des coûts ² pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en \$?	☒	☐

³⁸. Pour plus de détail sur le contenu de chacune des sections de l'AIR, il faut consulter le guide de l'AIR.

³⁹. S'il n'y a aucun coût ni d'économie, l'estimation est considérée 0\$.

6.3	Économies pour les entreprises (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau sur les économies ² pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en \$?	☒	☐
6.4	Synthèse des coûts et des économies (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse sur les coûts et les économies pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR?	☒	☐
6.5	Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies	Oui	Non
	Est-ce que l'analyse présente les hypothèses utilisées afin d'estimer les coûts et les économies pour les entreprises?	☒	☐
6.6	Élimination des termes imprécis dans les sections portant sur les coûts et les économies	Oui	Non
	Est-ce que les termes imprécis tels que « impossible à calculer, coût faible, impact négligeable » dans cette section portant sur les coûts et les économies pour les entreprises ont été éliminés?	☒	☐
6.7	Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul de coûts et d'économies dans le cas du projet de loi ou du projet de règlement	Oui	Non
	Est-ce que le processus de consultation pour les hypothèses de calcul de coûts et d'économies a été prévu?	☒	☐
	Au préalable : ☒ (cocher) Durant la période de publication préalable du projet de règlement à la <i>Gazette officielle du Québec</i> ou lors la présentation du projet de loi à l'Assemblée nationale ☐ (cocher)		
6.8	Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée	Oui	Non
	Est-ce que l'AIR fait état des autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée pour l'ensemble de la société (entreprises, citoyens, gouvernement, etc.)?	☒	☐
7	Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi	Oui	Non
	Est-ce que la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi a été insérée à l'AIR?	☒	☐
	Est-ce que l'effet anticipé sur l'emploi a été quantifié et la case correspondante à la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi cochée?	☒	☐
8	Petites et moyennes entreprises (PME)	Oui	Non
	Est-ce que les règles ont été modulées pour tenir compte de la taille des entreprises ou dans le cas contraire est-ce que l'absence de dispositions spécifiques aux PME a été justifiée?	☒	☐
9	Compétitivité des entreprises	Oui	Non
	Est-ce qu'une analyse comparative des règles avec des principaux partenaires commerciaux du Québec a été réalisée?	☒	☐
10	Coopération et harmonisation réglementaires	Oui	Non
	Est-ce que des mesures ont été prises afin d'harmoniser les règles entre le Québec et l'Ontario lorsqu'applicable et, le cas échéant, avec les autres partenaires commerciaux ou est-ce que l'absence de dispositions particulières en ce qui concerne la coopération et l'harmonisation réglementaire a été justifiée?	☒	☐
11	Fondements et principes de bonne réglementation	Oui	Non
	Est-ce que l'analyse fait ressortir dans quelle mesure les règles ont été formulées en respectant les principes de bonne réglementation et les fondements de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente?	☒	☐
12	Mesures d'accompagnement	Oui	Non
	Est-ce que les mesures d'accompagnement qui aideront les entreprises à se conformer aux nouvelles règles ont été décrites ou est-ce qu'il est indiqué clairement qu'il n'y a pas de mesures d'accompagnement prévues?	☒	☐