

ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

Projet de loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divisée et le fonctionnement de la Régie du logement

Ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation

18 juin 2018

Ce document est accessible dans le site Web du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire [www.mamot.gouv.qc.ca].

ISBN : 978-2-550-81716-1 (PDF)

Dépôt légal – 2018

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Bibliothèque et Archives Canada

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, 2018

SOMMAIRE

Le Québec possède un des plus anciens parcs de logements au Canada : 27,9 % des logements ont été bâtis avant 1961 et 32,8 % de 1961 à 1980. En outre, 7,2 % des logements nécessitent des réparations majeures. Cette constatation s'applique également au parc immobilier québécois en copropriété, particulièrement aux immeubles de 1 à 4 unités dont l'âge moyen varie de 33 à 44 ans. Un sondage portant sur les fonds de prévoyance des copropriétés au Québec révèle que 41 % des syndicats de copropriétaires manquent de fonds au moment de réaliser des travaux majeurs. Par ailleurs, plusieurs problématiques se présentent lors de l'achat d'une fraction de copropriété neuve et lors de la revente d'une fraction de copropriété. Le fonctionnement des copropriétés pose aussi certains problèmes.

Le projet de loi prévoit des dispositions permettant de préserver les copropriétés à long terme, en obligeant le promoteur et le syndicat à faire estimer le montant des sommes à verser au fonds de prévoyance grâce à une étude intégrée (carnet d'entretien, fonds de prévoyance) et en obligeant le syndicat à fixer les contributions des propriétaires en fonction de cette étude. D'autres dispositions visent à assurer la qualité des travaux de construction des bâtiments soumis au Code de construction (RLRQ, c. B-1.1, r. 8) (obligation pour les entrepreneurs et les constructeurs-propriétaires d'obtenir des plans et devis avant le début des travaux de construction et des plans et devis finaux de même qu'une attestation de conformité des travaux au Code). Le projet de loi prévoit, de plus, de donner à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) le pouvoir réglementaire de certifier les inspecteurs en bâtiment ou de désigner des personnes ou des organismes reconnus pour procéder à cette certification, et d'encadrer l'inspection préachat. Il vise, en outre, à moderniser les lois des architectes et des ingénieurs pour ajouter la coordination des travaux et permettre de déléguer certaines responsabilités à des techniciens, notamment à des technologues professionnels. Finalement, des mesures sont proposées pour réduire les délais de traitement à la Régie du logement (RDL).

Les secteurs touchés sont la construction résidentielle, l'architecture et le génie (y compris les technologues et les inspecteurs en bâtiment), les gestionnaires de biens immobiliers, les bureaux d'évaluateurs de biens immobiliers et l'assurance. La majorité des entreprises touchées sont de petites et moyennes entreprises (PME). Les coûts directs liés à la conformité aux règles varient de 364 millions de dollars à 459 millions de dollars sur 10 ans, ceux liés aux formalités administratives sont évalués à 3 millions de dollars et les manques à gagner, à 175 millions de dollars, pour un total variant de 542 millions de dollars à 637 millions de dollars sur les 10 prochaines années. Par contre, les modifications législatives généreraient des revenus variant de 1,02 milliard de dollars à 1,33 milliard de dollars sur 10 ans. C'est donc dire que les gains nets pour les entreprises seraient de l'ordre de 480 millions de dollars à 693 millions de dollars au cours de cette période.

Le projet de loi pourrait contribuer à faire augmenter les prix sur le marché immobilier résidentiel, d'abord parce que certaines mesures sont susceptibles de se répercuter directement sur le prix des immeubles et, d'autre part, parce que les constructions seront de meilleure qualité. L'effet net sur l'emploi est favorable, variant de 385 à 560 emplois. La plus grande partie des nouveaux emplois seront créés dans le secteur de l'architecture, du génie et des services connexes (y compris les technologues et les inspecteurs en bâtiment). Les mesures n'auront pas d'influence sur la compétitivité des entreprises québécoises. La plupart des mesures proposées existent déjà en Ontario, en Colombie-Britannique et en Alberta. Quant à l'inspection préachat, si celle-ci était éventuellement obligatoire pour une catégorie de bâtiment, son coût incomberait à l'acheteur et non à l'entrepreneur.

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

Le vieillissement du parc immobilier québécois en copropriété, dont une grande partie a été construite dans les années 1980, entraîne désormais des travaux d'entretien, de rénovation et de mise aux normes, dans certains cas importants. Bien que le Code civil du Québec impose, depuis 1994, la constitution d'un fonds de prévoyance, la majorité des administrateurs ne procèdent pas à un exercice prévisionnel pour établir les sommes qui doivent y être versées et s'en tiennent aux contributions minimales prévues par la loi, soit 5 % de la contribution aux charges communes.

Par ailleurs, d'autres problématiques se présentent lors de l'achat d'une fraction de copropriété neuve et lors de la revente d'une fraction de copropriété : les acomptes versés aux promoteurs ne sont protégés par la loi que si la copropriété est visée par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ, c. B-1.1, r. 8), lequel s'applique exclusivement aux copropriétés divisées superposées comprenant quatre parties privatives ou moins. Lors de la revente, certains renseignements pertinents pour les acheteurs sont difficiles à obtenir, notamment quant à l'état du fonds de prévoyance, à l'état de l'immeuble, à son entretien et aux finances de la copropriété.

Le fonctionnement de la copropriété pose aussi certains problèmes, entre autres, la difficulté d'accès aux modifications apportées à la déclaration de copropriété et au règlement de l'immeuble, le faible taux de participation aux assemblées de copropriétaires, l'absence de dispositions particulières quant aux pouvoirs des conseils d'administration et à l'encadrement de la fonction de gérant. Il subsiste également des incertitudes relatives au processus de fusion et de scission des copropriétés et des syndicats de copropriétaires (ci-après, syndicats).

Le projet de loi vise également à améliorer la qualité des bâtiments, à protéger les acheteurs et à remédier aux délais de traitement à la Régie du logement.

La profession d'inspecteur en bâtiment n'est pas encadrée. La formation n'est pas obligatoire et aucun permis n'est requis. Il n'est pas rare également qu'un inspecteur ne soit pas assuré. Or, l'inspection a lieu dans la majorité des transactions immobilières dans lesquelles interviennent d'autres professionnels, tels que les courtiers immobiliers, les notaires, les architectes et les ingénieurs qui font l'objet d'un encadrement, ce qui n'est pas le cas pour les inspecteurs en bâtiment.

Par ailleurs, le Québec possède un des plus anciens parcs de logements au Canada : 27,9 % des logements ont été bâtis avant 1961 et 32,8 % de 1961 à 1980; 7,2 % des logements nécessiteraient des réparations majeures¹. En outre, ce ne sont pas tous les acheteurs qui font procéder à une inspection par un professionnel, alors que des problèmes importants peuvent être découverts dans le cadre d'une inspection. Les acheteurs, au Québec, font face à une multiplication de vices majeurs de construction (problèmes de structure, qualité des matériaux, non-respect du Code de construction, fissuration des fondations, instabilité des sols). À titre comparatif, en Ontario, en 2010, des plaintes pour vice de construction ont été enregistrées pour 2 % des unités d'habitation, alors qu'au Québec, pour la même période, c'est 7 % des unités d'habitation pour lesquelles une telle plainte a été déposée, et la tendance ne va pas en diminuant (7,8 % en 2011, 7,4 % en 2012)².

¹ *Enquête nationale auprès des ménages* (2011), résultats pour le Québec.

² Communiqué de presse commun de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction, du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec et de la Coalition Proprio-Béton, cité dans le mémoire de l'Ordre des architectes du Québec sur le projet de loi n°49, Loi modifiant diverses lois professionnelles et d'autres dispositions législatives dans le domaine des sciences appliquées, novembre 2013.

Quant aux délais à la RDL, le Vérificateur général du Québec (VGQ) a effectué une vérification de l'optimisation des ressources, au printemps 2016, révélant que le délai de traitement moyen était de l'ordre de sept mois. Il a recommandé à la RDL, entre autres, de cibler des moyens pour réduire ces délais et l'inventaire des demandes, de mettre en place des moyens pour minimiser les remises d'audience, de déterminer des lignes directrices favorisant le règlement des causes au moyen de la conciliation et d'optimiser l'utilisation de la visioconférence. Cette problématique touche plusieurs personnes : près de 4 000 propriétaires ont présenté une demande de fixation de loyer en 2016-2017.

2. PROPOSITION DU PROJET

Afin de préserver les copropriétés à long terme, le promoteur et le syndicat, par la suite, devraient faire estimer les sommes à verser annuellement au fonds de prévoyance par un membre d'un ordre professionnel qui serait déterminé par règlement du gouvernement et fixer les contributions des copropriétaires au fonds de prévoyance en fonction de cette étude. Ils auraient aussi l'obligation d'établir un carnet d'entretien.

Afin de protéger les acheteurs lors de l'achat d'une copropriété neuve, il est proposé, entre autres, d'obliger le constructeur ou le promoteur à protéger les acomptes versés en vue de l'achat d'une fraction de copropriété, d'obliger le promoteur, qui a sous-estimé un budget prévisionnel, à payer certaines pénalités au syndicat, d'obliger le promoteur à lui fournir certains documents et renseignements ainsi que de permettre au syndicat d'obtenir, à ses frais, directement d'un architecte ou d'un ingénieur qui les détient, les plans et devis de l'immeuble. Ces plans et devis devraient indiquer, si l'immeuble est neuf, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine.

Pour améliorer le fonctionnement des copropriétés, les nouvelles dispositions visent, entre autres, à préciser que la déclaration ne peut être modifiée tacitement et, quant au règlement de l'immeuble, qu'il doit être modifié par l'assemblée des copropriétaires, que ses modifications doivent être constatées par écrit et que le syndicat doit le tenir à jour. Il est proposé également de modifier certaines règles applicables aux votes, de permettre au tribunal d'annuler ou de modifier, dans certaines circonstances, une décision du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires et de lui donner le pouvoir de remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire. De plus, le gérant d'une copropriété, s'il n'est pas un des copropriétaires, devrait être membre d'un des ordres professionnels désignés par règlement du gouvernement, ou encore avoir achevé avec succès une formation reconnue par un tel règlement. Il est aussi prévu que le règlement puisse établir d'autres conditions et modalités pour permettre l'exercice de cette fonction. Finalement, d'autres mesures visent à préciser les modalités de consultation du registre et des documents de la copropriété ainsi qu'à obliger le syndicat à tenir certains documents à la disposition des copropriétaires.

Des modifications sont prévues dans la Loi sur le bâtiment (RLRQ, c. B-1.1) afin d'accorder un pouvoir réglementaire plus large à la RBQ lui permettant d'obliger les entrepreneurs à obtenir des plans et devis avant les travaux et une attestation de conformité des travaux au Code de construction pour certains types de bâtiments. D'autres mesures visent à régler différentes problématiques ayant émergé au fil des années.

Finalement, des modifications sont proposées afin de donner à la RBQ le pouvoir réglementaire de certifier les inspecteurs en bâtiment ou de désigner des personnes ou des organismes reconnus pour procéder à cette certification et d'encadrer l'inspection préachat pour certains types de bâtiments.

En terminant, des mesures sont prévues pour réduire les délais de traitement de la RDL, favoriser la conciliation et répondre à d'autres préoccupations soulevées par le VGQ, dont les plus importantes consistent à élargir la compétence des greffiers spéciaux, encadrer et promouvoir le processus de conciliation et en assurer la confidentialité, modifier les dispositions concernant la notification des demandes, permettre à la RDL de rendre des décisions « sur dossier » dans certains cas, réduire les recours en révision et encadrer les demandes de remise.

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

En matière de copropriété divise, le site Lacopropriété.info de la Chambre des notaires du Québec fournit toute l'information sur les droits et les obligations du promoteur, du syndicat, de l'acheteur, du copropriétaire et du vendeur. Il fournit également la liste des professionnels qui peuvent être consultés en matière de copropriété (administrateur agréé, architecte, arpenteur-géomètre, assureur, avocat, comptable professionnel agréé, courtier, évaluateur agréé, ingénieur, notaire, technologue professionnel) et explique le rôle de chacun. La Chambre offre aussi le service Info-experts qui répond à des questions en ligne.

La plupart des organisations concernées par la copropriété (Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, Bureau d'assurance du Canada, Fédération des chambres immobilières du Québec, Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec) ont, sur leur site Web, des volets portant sur la copropriété. Tous ces organismes, de même que la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, demandent des changements à la loi.

Pour ce qui est de l'inspection des bâtiments, il y a quatre associations d'inspecteurs en bâtiment au Québec (l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec, l'Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiment, l'Association InterNACHI Québec et l'Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers du Canada). De nombreux inspecteurs y adhèrent et se soumettent à des normes de pratique, bien qu'ils ne soient pas tous accrédités.

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec a développé une norme de pratique et une convention de services pour l'inspection de bâtiments résidentiels ainsi qu'un formulaire permettant à un vendeur de déclarer ce qu'il connaît de son immeuble. Toutefois, de l'avis de l'OACIQ, même si « ces outils ont pu contribuer à une amélioration et à une standardisation des pratiques dans ce domaine, il n'en demeure pas moins que la disparité dans les pratiques, l'absence de normes de pratique et de qualification applicables de façon uniforme à toute personne se livrant à l'inspection en bâtiment, l'absence d'organisme chargé d'assurer la compétence des inspecteurs et de recevoir les plaintes du public constituent autant de risques pour celui-ci³ ».

Finalement, en ce qui a trait aux délais de traitement et de la conciliation à la RDL, celle-ci a annoncé, dans son Plan stratégique 2017-2020, qu'elle modifierait plusieurs de ses procédures afin de maintenir les délais d'attente à des seuils optimaux et qu'elle établirait un cadre opérationnel pour le service de conciliation. Parallèlement, la RDL travaille, en collaboration avec le Laboratoire de cyberjustice de l'Université de Montréal, sur un projet de service de médiation en ligne pour permettre à des propriétaires et à des locataires de tenter de régler leur litige en ligne avant de déposer une demande au tribunal. Toutefois, les recommandations faites par le VGQ exigent également des modifications législatives.

³ 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 RÉPERCUSSIONS

4.1. Description des secteurs touchés⁴

- a) Secteurs touchés : construction résidentielle; architecture, génie et services connexes (y compris les services d'inspection en bâtiment), gestionnaires de biens immobiliers, bureaux d'évaluateurs de biens immobiliers, assurance
- b) Nombre d'entreprises touchées : 21 480
- Entreprises de moins de 100 employés : 21 405
 - Entreprises de 100 employés et plus : 75
 - Plus environ 18 950 entreprises individuelles hors construction
- c) Caractéristiques additionnelles des secteurs touchés :
- Nombre d'employés : environ 238 200.
 - Production annuelle (en \$) : environ 29,6 G\$
 - Part des secteurs dans le PIB de l'économie du Québec : environ 5,1 %.

4.2. Coûts et revenus pour les entreprises

TABLEAU 1 - Coûts directs liés à la conformité aux règles (en millions de dollars)

| | Période d'implantation (coûts non récurrents) | Années subséquentes (10 ans) (coûts récurrents) | Total |
|---|--|--|-------------------------|
| Étude intégrée (carnet d'entretien; étude de fonds de prévoyance) (entrepreneur, promoteur) | 0 | 38 | 38 |
| Plans et devis finaux (entrepreneur, promoteur) | 0 | 38 | 38 |
| Qualification des gestionnaires professionnels (promoteur, administrateur) | 0 | 1 | 1 |
| Attestations de conformité au Code de construction (déduction faite du coût lié aux plans et devis finaux pour la copropriété) (entrepreneur) | 0 | De 217 à 312 | De 217 à 312 |
| Encadrement des inspecteurs en bâtiment (inspecteurs) | 4 | 38 | 42 |
| Protection des acomptes (promoteurs de copropriété) | 0 | 29 | 29 |
| TOTAL DES COÛTS DIRECTS LIÉS À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES | 4 | De 360 à 455 | De 364 à 459 |

⁴ Sources : Nombre d'entreprises : Commission de la construction du Québec (CCQ) 2016, Gouvernement du Canada, Entreprises, Statistiques relatives à l'industrie canadienne (GC) 2016; nombre d'employés : CCQ 2016, Emploi-Québec 2014, Autorité des marchés financiers (AMF) 2016; production annuelle : CCQ 2016, GC 2016, AMF 2016; part du PIB : Institut de la statistique du Québec 2016. Les données qui n'étaient pas disponibles ont été extrapolées à partir de ces données.

TABLEAU 2 - Coûts liés aux formalités administratives (en millions de dollars)

| | Période d'implantation (coûts non récurrents) | Années subséquentes (10 ans) (coûts récurrents) | Total |
|--|--|--|----------|
| Plans et devis (architectes, ingénieurs) | 0 | 1 | 1 |
| Information transmise au syndicat (promoteur) | 0 | 1 | 1 |
| Note d'information au promettant acheteur (promoteur) | 0 | 1 | 1 |
| TOTAL DES COÛTS LIÉS AUX FORMALITÉS ADMINISTRATIVES | 0 | 3 | 3 |

TABLEAU 3 - Manques à gagner (en millions de dollars)

| | Période d'implantation (coûts non récurrents) | Années subséquentes (10 ans) (coûts récurrents) | Total |
|------------------------------------|--|--|------------|
| Économies potentielles d'assurance | 0 | 175 | 175 |
| TOTAL DES MANQUES À GAGNER | | 175 | 175 |

TABLEAU 4 - Synthèse des coûts pour les entreprises (en millions de dollars)

| | Période d'implantation (coûts non récurrents) | Années subséquentes (10 ans) (coûts récurrents) | Total |
|---|--|--|-------------------------|
| Coûts directs liés à la conformité aux règles | 4 | De 360 à 455 | De 364 à 459 |
| Coûts liés aux formalités administratives | 0 | 3 | 3 |
| Manques à gagner | 0 | 175 | 175 |
| TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES | 4 | De 538 à 633 | De 542 à 637 |

TABLEAU 5 - Revenus pour les entreprises (en millions de dollars)

| | Période d'implantation (revenus non récurrents) | Années subséquentes (10 ans) (revenus récurrents) | Total |
|---|--|--|----------------------------|
| Réalisation de l'étude intégrée (professionnels) | | | |
| - Copropriétés déjà construites | 136 | 0 | 136 |
| - Nouvelles copropriétés | 0 | 38 | 38 |
| Mise à jour de l'étude intégrée — (professionnels) | 0 | 114 | 114 |
| Réalisation des travaux prévus dans l'étude intégrée (industrie de la construction) | 0 | De 306 à 520 | De 306 à 520 |
| Plans et devis (architectes, ingénieurs) | 0 | 1 | 1 |
| Plans et devis finaux — copropriétés (architectes, ingénieurs, technologues) | 0 | 38 | 38 |
| Attestation de conformité au Code de construction en excl. les copropriétés (architectes, ingénieurs, technologues) | 0 | De 217 à 312 | De 217 à 312 |
| Inspection préachat (inspecteurs en bâtiment) | 0 | 172 | 172 |
| TOTAL DES REVENUS | 136 | De 886 à 1194 | De 1022* à 1330 |

* Arrondi.

4.3. Synthèse des coûts, des revenus et des économies**TABLEAU 6 - Synthèse des coûts, des revenus et des économies (en millions de dollars)**

| | Période d'implantation (coûts non récurrents) | Années subséquentes (coûts récurrents) | Total |
|--|--|---|-------------------------|
| Total des coûts pour les entreprises | 4 | De 538 à 633 | De 542 à 637 |
| Total des revenus | 136 | De 886 à 1194 | De 1022 à 1330 |
| Total des économies | 0 | 0 | 0 |
| GAINS NETS POUR LES ENTREPRISES | 132 | De 348 à 561 | De 480 à 693 |

4.4. Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies

Copropriété

Les syndicats de copropriété, bien qu'ils soient inscrits au registre des entreprises, ne sont pas considérés comme des entreprises aux fins d'une analyse d'impact réglementaire. Il faut noter également que plusieurs dispositions du projet de loi réfèrent à un pouvoir de réglementation. Ainsi, certaines mesures faisant l'objet de la présente analyse ont été estimées à partir d'hypothèses vraisemblables. Ces hypothèses pourraient être différentes au moment de l'édiction de tels règlements.

Les répercussions en matière de copropriété sur les entreprises et sur les particuliers ont été estimées par Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) en octobre 2017⁵. Toutefois, il y a quelques différences entre la présente analyse et ces études. D'abord, les résultats sur 10 ans ont été actualisés en fonction d'un taux d'actualisation de 2,39 % correspondant au rendement des obligations à long terme du gouvernement du Canada en date du 6 mars 2018. Ensuite, le coût pour les plans et devis finaux a été calculé sur la base de la valeur moyenne des permis de construction et non sur le prix moyen d'une copropriété. Finalement, l'étude de RCGT porte également sur le volet « assurances ». Ce volet a été traité dans le projet de loi n° 150⁶.

La plupart des obligations imposées aux promoteurs et aux syndicats de copropriété génèrent des revenus pour les firmes d'architectes, d'ingénieurs et de technologues et, dans une moindre mesure, pour l'industrie de la construction. Par contre, la réduction des primes d'assurance liée à l'utilisation du carnet d'entretien et aux investissements prévus dans l'étude de fonds de prévoyance occasionnera un manque à gagner pour les assureurs.

En matière de copropriété, les hypothèses sous-jacentes au calcul du **coût annuel de l'étude intégrée**, de la **qualification des gestionnaires professionnels**, de la **protection des acomptes**, de l'**obtention des plans et devis des architectes**, des **renseignements transmis par le promoteur au syndicat** et de la **note d'information au promettant acheteur** figurent dans les analyses de RCGT. Les hypothèses de RCGT sous-jacentes au calcul du coût annuel des devis et plans finaux ont été retenues; toutefois, le prix moyen d'une copropriété au Québec a été remplacé par la valeur moyenne des permis de construction.

La **contribution additionnelle au fonds de prévoyance** au cours des 10 prochaines années est estimée selon deux hypothèses.

La première hypothèse se base sur des données fournies au ministère de la Justice par la firme Cossette & Touchette selon lesquelles le rattrapage nécessaire pour les copropriétés actuelles représenterait une augmentation moyenne de 16 \$ par mois par copropriété (192 \$ par année). Ces données sont basées sur un échantillon de 47 copropriétés.

La deuxième hypothèse repose notamment sur les renseignements tirés du sondage portant sur les fonds de prévoyance des copropriétés au Québec, réalisé en 2015 auprès de 850 administrateurs et gestionnaires de copropriétés, par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, la Fédération des chambres immobilières du Québec et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec. Le sondage révèle que 41 % des syndicats ont manqué de fonds au moment de réaliser des travaux majeurs et que, parmi eux, 53 % ont procédé au rattrapage en 1 an, 16 % en moins de 3 ans, 16 % en moins de 5 ans et 15 % en moins de 10 ans.

⁵ [Analyse d'impact réglementaire des mesures envisagées en matière de copropriété](#) (a) et [Analyse d'impact réglementaire des mesures envisagées en matière de copropriété sur les particuliers](#) (b). Ces études ont été présentées au ministère de la Justice le 23 octobre 2017.

⁶ Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions du discours sur le budget du 17 mars 2016 et du 28 mars 2017.

La deuxième hypothèse repose également sur les renseignements suivants : RCGT estime qu'une somme équivalant à 0,5 % de la valeur de reconstruction devrait être déposée annuellement dans le fonds de prévoyance, ce qui représente environ 700,80 \$ par année (0,5 % x 140 166 \$⁷). En vertu du Code civil du Québec, la contribution minimale actuelle est fixée à 5 % des frais communs, en moyenne 178,78 \$ par année⁸, soit un écart de 522,44 \$ par année. La contribution additionnelle de 306 millions de dollars sur 10 ans qui apparaît dans le tableau 5 est calculée en appliquant l'écart à la proportion de copropriétés ayant manqué de fonds, et ce, en fonction du nombre d'années nécessaires pour procéder au rattrapage.

La contribution additionnelle au fonds de prévoyance est une dépense réalisée par le syndicat. Elle représente les travaux qui auraient été reportés ou n'auraient pas été réalisés autrement. Elle se présente sous forme d'augmentation de revenus pour les entreprises de construction qui réaliseront les travaux.

RCGT estime que les différentes mesures sur la copropriété (en particulier l'étude intégrée), y compris celles sur l'assurance de copropriété qui ont été présentées dans le projet de loi n° 150, auront, à long terme, un effet annuel à la baisse de l'ordre de 29,4 millions de dollars sur les **primes d'assurance**. Cet effet constitue un manque à gagner pour le secteur de l'assurance de dommages. Aux fins de la présente analyse, l'effet a été modélisé de façon à entrer de manière graduelle sur une période de 5 ans⁹, de sorte que la moyenne annuelle sur 10 ans s'établit à 17,5 millions de dollars.

Loi sur le bâtiment

Les autres mesures contenues dans le projet de loi ont trait au secteur du bâtiment. Elles entraînent des coûts directs pour les entrepreneurs et les inspecteurs en bâtiment, lesquels sont susceptibles de se répercuter, en plus ou en moins, sur le prix des bâtiments neufs ou déjà construits, tout en générant des revenus pour les firmes d'architectes, d'ingénieurs, de technologues et d'inspecteurs en bâtiment.

L'attestation de conformité requiert de la part des firmes d'architectes une surveillance additionnelle des travaux. Cette surveillance pourrait être confiée à un technologue (hypothèse 1), ou à un architecte ou à un ingénieur (hypothèse 2). La rémunération horaire moyenne d'un technologue étant de 27 % moins élevée que celle d'un architecte ou d'un ingénieur¹⁰, le scénario 1 est plus faible. Comme le Code de construction s'applique notamment aux immeubles résidentiels de plus de deux étages ou de plus de huit logements, aux établissements d'affaires de plus de deux étages et aux commerces dont la superficie dépasse 300 m², l'effet a été calculé pour les immeubles neufs appartenant à ces catégories¹¹. Aux fins de cette analyse, on prend pour hypothèse que 50 % des bâtiments commerciaux sont visés¹². Le coût lié à la surveillance additionnelle est estimé à 1,5 % de la valeur des permis de construction pour ces catégories d'immeubles¹³. Cette nouvelle disposition n'aurait aucun effet dans le secteur industriel et institutionnel, seulement dans la portion du secteur résidentiel assujettie et dans une portion du secteur commercial. Finalement, afin d'éviter le double compte, l'effet lié à l'obtention de plans et devis finaux dans les copropriétés a été déduit de l'évaluation de la mesure prévue dans la Loi sur le bâtiment.

⁷ Estimé en fonction de la valeur moyenne d'un appartement mis en chantier au Québec en 2017, Permis de bâtir, valeurs résidentielles et nombre d'unités, appartements, Québec, CANSIM tableau 026-0021.

⁸ Moyenne pondérée des frais de copropriété, pour les villes de Montréal, Québec, Laval, Gatineau, Longueuil (*Mot de l'économiste*, FCIQ, Juin 2016) par le nombre de copropriétés divisées en unités d'évaluation pour chacune de ces villes (RCGT, *op. cit.* (a), tableau 4, p. 15).

⁹ RCGT le considère de manière immédiate plutôt que progressive.

¹⁰ Institut de la statistique du Québec, *Enquête sur la rémunération globale au Québec*, 2016, secteur privé.

¹¹ 8,5 % de la valeur des permis de construction résidentielle +50 % de la valeur des permis de construction commerciale. CANSIM, *Permis de bâtir, toutes catégories*, 2017.

¹² D'une part, les commerces dont la superficie est de 300 m² et moins sont exclus. D'autre part, la pratique existe déjà pour les très grands établissements commerciaux.

¹³ Estimation de la RBQ.

Le coût lié à l'**encadrement des inspecteurs en bâtiment** a été évalué selon deux hypothèses. Selon la première hypothèse, seul l'encadrement des inspecteurs ferait l'objet d'une réglementation. Selon la deuxième, les inspections préachat seraient obligatoires dans certaines circonstances, de sorte qu'un nombre supplémentaire d'inspecteurs serait requis par rapport à la première hypothèse. Pour ce qui est du nombre d'inspecteurs, on estime qu'environ 785 inspecteurs additionnels devront être accrédités si l'encadrement au Québec devait être semblable à celui de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de l'Ontario (hypothèse 1). Ce nombre passerait à 900 selon l'hypothèse 2.

On ne dispose pas d'information très précise sur le nombre actuel d'inspecteurs en bâtiment. En se basant sur les statistiques du gouvernement du Canada sur le nombre d'entreprises enregistrées et leur taille, on estime qu'environ 2 300 personnes travaillent actuellement dans le secteur de l'inspection du bâtiment au Québec¹⁴. Parmi elles, 21,4 % sont des employés administratifs et 78,7 %¹⁵, des employés à la production. Aux fins de cette analyse, ces derniers ont été assimilés à des inspecteurs. Il y en aurait donc environ 1 800 en tout. En se basant sur la moyenne des provinces canadiennes ayant un régime semblable à ce qui est proposé dans le projet de loi, le nombre d'inspecteurs accrédités devrait être de l'ordre de 1 325 au Québec¹⁶. Or, le nombre d'inspecteurs actuellement accrédités n'est que de 540¹⁷, d'où l'écart de 785.

Les coûts non récurrents comprennent les frais de scolarité (4 190 \$¹⁸), la reconnaissance de la formation (150 \$¹⁹) et l'examen de qualification (150 \$²⁰). Les coûts récurrents comprennent la formation continue (518 \$²¹), le cas échéant, les frais d'admission et la cotisation annuelle obligatoire à un organisme reconnu (920 \$²²), l'assurance responsabilité professionnelle (assurance erreurs et omissions) (2 600 \$²³) et le coût lié à la délivrance et au renouvellement du certificat (597 \$²⁴).

¹⁴ Gouvernement du Canada, *op. cit.*, *Statistiques sur les services d'inspection de bâtiment au Québec* (SCIAN 54135) : 128 microentreprises (1-4), 29 petites entreprises (5-99) et 468 entreprises individuelles. Le nombre total d'employés est estimé en fonction de la médiane de chaque classe.

¹⁵ 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.

¹⁶ Moyenne pondérée du ratio des effectifs (GC, précité, selon la méthode décrite à la note 14) sur la prévision de ventes résidentielles en 2017 en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario (Association canadienne de l'immeuble), appliquée à la prévision des ventes résidentielles au Québec.

¹⁷ Sites Web des associations. Voir la liste à la section 3, Options non réglementaires.

¹⁸ Moyenne pondérée du nombre de diplômés pour chacun des cégeps (données fournies par le ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur pour 2013 à 2015) et des collèges qui offrent la formation par le coût de la formation dans chacun de ces établissements.

¹⁹ Estimation RBQ.

²⁰ Estimation RBQ.

²¹ Estimation RBQ.

²² Sur la base de la moyenne des cotisations de la Corporation des maîtres électriciens du Québec et de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec.

²³ InterNACHI Québec, prime « erreur et omission » (2 250 \$) + prime responsabilité (350 \$) pour une couverture de 1 M\$ par réclamation/1 M\$ limite annuelle.

²⁴ Estimation RBQ.

Le coût minimum d'une **inspection préachat** est actuellement de 300 \$ pour les copropriétés divisées, de 500 \$ pour les copropriétés indivises, de 500 \$ pour les résidences unifamiliales et de 600 \$ pour les multiplex²⁵. Dans le cas où la RBQ encadrerait les inspecteurs en bâtiment, le coût passerait en moyenne à 820 \$²⁶. Les coûts supplémentaires liés à l'inspection²⁷ sont inscrits exclusivement dans le tableau des revenus parce que la dépense est assumée par les ménages et qu'elle augmente le chiffre d'affaires des inspecteurs en bâtiments.

4.5. Consultation des parties prenantes

Tous les partenaires consultés par le ministère de la Justice lors des journées de consultation sur la copropriété en mars 2012²⁸ ont été consultés de nouveau lors d'une rencontre tenue le 11 mai 2018, à Montréal. La RBQ a consulté les organismes concernés par l'attestation de conformité des travaux au Code de construction en novembre 2015.

4.6. Autres avantages, bénéfiques et inconvénients de la solution projetée

En matière de copropriété, le projet de loi aura des répercussions positives sur la préservation à long terme des immeubles et permettra aux copropriétaires d'obtenir un prix intéressant sur le marché, et ce, dans des délais raisonnables. Par ailleurs, selon RCGT, l'établissement d'un carnet d'entretien permettrait de réaliser des économies pouvant aller jusqu'à 25 % des primes d'assurance à moyen terme.

Par contre, il est probable que les effets sur les promoteurs de copropriétés (première étude intégrée, plans et devis finaux, qualification des gestionnaires, protection des acomptes, information à transmettre au syndicat) se répercutent sur les prix des copropriétés. Si c'était le cas, l'effet annuel moyen de 10,6 millions de dollars générerait une augmentation de l'ordre de 1 000 \$ sur une copropriété neuve de 230 000 \$, soit 0,44 % du prix²⁹.

²⁵ Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers.

²⁶ Id. La RBQ estime que le coût varierait de 720 \$ à 1 220 \$, selon que l'inspection comprend ou non une analyse de moisissures (20 % du temps).

²⁷ Coût supplémentaire de 320 \$ par inspection, appliqué à 55 % des transactions résidentielles (AIBQ); 110 832 transactions (JLR, 2017).

²⁸ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ), Chambre des notaires du Québec, Barreau du Québec, Association des syndicats de copropriétés du Québec, Ordre des administrateurs agréés du Québec, Bureau d'assurance du Canada (BAC), Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), Ordre des technologues professionnels du Québec, Ordre des évaluateurs agréés du Québec, Ordre des architectes du Québec, Association de la construction du Québec (ACQ), Chambre d'assurance de dommages (CHAD).

²⁹ 0,44 % = 10,6 M\$ / 2,4 M\$. Les ventes totales de copropriétés neuves sont évaluées à 2,4 G\$ en 2017 (10 531 copropriétés neuves x prix médian 230 000 \$). Sources : nombre de nouvelles copropriétés, rôle d'évaluation foncière 2016 et 2017; prix médian Baromètre FCIQ 2017.

Par ailleurs, les frais supplémentaires qui seront engagés par les copropriétaires³⁰, au titre des charges communes, au cours des 10 prochaines années, tant pour les copropriétés neuves que pour les copropriétés déjà construites, représentent une augmentation moyenne variant de 150 \$ à 208 \$ par année par unité (de 84 % à 116 % des charges communes annuelles moyennes actuelles)³¹. Or, comme les acheteurs ont une capacité à payer limitée, ils auront tendance à offrir moins pour une copropriété pour laquelle il n'existe pas d'étude de fonds de prévoyance et pour laquelle le budget du fonds de prévoyance est déficitaire. L'augmentation des frais communs nécessaires pour se conformer aux dispositions de la loi réduirait la valeur de marché d'une unité de copropriété d'environ 2 080 \$ à 2 875 \$ en moyenne³² (de 0,81 % à 1,13 % de la valeur de la copropriété)³³, à moyen terme. Toutefois, à long terme, les copropriétés déjà construites étant en meilleur état, les prix de marché reviendront à l'équilibre.

Une copropriété a, en moyenne, un nouvel acquéreur tous les sept ans. C'est donc dire qu'au cours des 10 prochaines années, au moment de la revente d'une copropriété, les deux effets combinés (augmentation du prix d'achat de la copropriété neuve et diminution du prix au moment de la revente) pourraient avoir un effet à la baisse sur le prix moyen des copropriétés. On estime que cet effet varierait de 0,4 % à 0,7 %³⁴, soit de 965 \$ à 1 765 \$ par copropriété.

L'attestation de conformité des travaux permettra de réduire les coûts entraînés par les vices de construction et les malfaçons. Au Québec, ces coûts correspondraient à 5 % du coût de construction³⁵. L'encadrement des inspecteurs en bâtiment permettra de garantir la compétence et la standardisation des pratiques, d'assurer une couverture d'assurance couvrant la responsabilité civile et professionnelle et, au public, de s'adresser à un organisme de contrôle s'il a des plaintes. L'inspection préachat obligatoire procurera aux consommateurs une certaine protection à un coût raisonnable et permettra de détecter les bâtiments qui ne sont pas conformes aux normes.

Ces mesures présentent toutefois des désavantages, autres que ceux calculés plus haut en ce qui a trait aux coûts. L'encadrement des inspecteurs en bâtiment aura une influence sur l'emploi, puisqu'il ne sera plus rentable d'exercer la profession d'inspecteur en bâtiment à temps partiel, toutefois, l'inspection préachat obligatoire devrait créer une demande additionnelle pour cette profession. Cela dit, l'inspection préachat pourrait rendre les maisons en mauvais état plus difficiles à vendre. Il est possible également qu'elle engendre 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 300 inspecteurs en bâtiment chaque année, de sorte qu'il est peu probable, qu'à moyen terme, on connaisse une pénurie d'inspecteurs, autrement qu'en région rurale.

Finalement, en ce qui a trait à la modernisation des lois professionnelles, l'ajout de certaines activités à risque élevé de préjudice à celles déjà réservées renforcera la protection du public dans les domaines concernés. Les mesures concernant l'ordre des technologues permettront de réduire les coûts de surveillance des chantiers.

³⁰ Ces frais sont répertoriés dans le tableau 5 (réalisation de l'étude intégrée, copropriétés déjà construites; mise à jour de l'étude intégrée; réalisation des travaux prévus dans l'étude intégrée). Ils sont engagés par les syndicats de copropriétés et facturés aux copropriétaires sous forme de charges communes.

³¹ Les frais moyens de copropriété, de 178,78 \$, sont calculés en pondérant le nombre de copropriétés par les frais mensuels par secteur géographique. Sources : *Répartition régionale des copropriétés*, RCGT, *op. cit.* (a), tableau 4; p. 15; frais de copropriétés : FCIQ, *Mot de l'économiste*, juin 2016.

³² 2 080 \$ = valeur actualisée nette d'un montant de 150 \$ par année sur 17 ans, au taux de 2,39 %; 2 875 \$ = id. pour un montant de 208 \$ par année.

³³ 0,81 % = 2 080 \$ / (230 000 \$ x 1,1); 1,13 % = 2 875 \$ / (230 000 \$ x 1,11). On suppose que le taux de croissance du parc de copropriétés est égal à celui de 2017 (rôles d'évaluation foncière 2016 et 2017) et que le taux de croissance des prix moyens est semblable à celui des 5 dernières années (11 % Baromètre FCIQ).

³⁴ 0,4 % = 0,81 % - 0,44 %; 0,7 % = 1,13 % - 0,44 %.

4.7. Appréciation de l'effet anticipé sur l'emploi

Grille d'appréciation de l'effet sur l'emploi

| √ Appréciation | Nombre d'emplois touchés |
|---|--------------------------|
| Effet favorable sur l'emploi (création nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le ou les secteurs touchés) | |
| | 500 et plus |
| √ | 100 à 499 |
| | 1 à 99 |
| Aucun effet | |
| | 0 |
| Effet défavorable (perte nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le ou les secteurs touchés) | |
| | 1 à 99 |
| | 100 à 499 |
| | 500 et plus |
| Analyse et commentaires : | |
| <p>Les gains nets pour les entreprises visées seraient de l'ordre de 48 M\$ à 69 M\$ par année, soit de l'ordre de 0,2 % du chiffre d'affaires de 29,6 G\$ des secteurs visés.</p> <p>Toutefois, certains secteurs sont nettement gagnants³⁶. Ainsi, le chiffre d'affaires du secteur de l'architecture et du génie, en incluant les technologues professionnels et les inspecteurs en bâtiment, pourrait augmenter de 6,4 % à 7,3 %, d'où la nécessité d'habiliter les technologues à faire de la surveillance de chantiers, sous la supervision des architectes et des ingénieurs.</p> | |

5. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES

Les mesures visent des entreprises dont 99,7 % sont des PME (entreprises du secteur de la construction résidentielle, dont 100 % des employeurs sont des PME; firmes d'architectes, d'ingénieurs, de technologues et d'inspecteurs en bâtiment dont plus de 99 % sont des PME).

6. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

Les modifications proposées en matière de copropriété divise sont alignées sur celles des autres provinces. En outre, sept provinces obligent les syndicats à fixer les contributions au fonds de prévoyance en fonction des montants prévus dans l'étude de fonds de prévoyance.

Les dispositions concernant les attestations de conformité des travaux au Code de construction sont alignées sur celles de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de la Nouvelle-Écosse. En Ontario, ce sont les inspecteurs municipaux qui s'assurent de la conformité des travaux. La majorité des États américains et trois provinces canadiennes encadrent l'inspection des bâtiments (l'Ontario, la Colombie-Britannique et l'Alberta). Par contre, aucune province canadienne n'impose l'inspection préachat.

³⁵ Abraham Hollander, *Analyse d'impact d'une obligation de double attestation*, CIRANO, 29 mars 2016. Étude commandée par la RBQ.

³⁶ Voir le tableau 5 sur les revenus des entreprises.

Les lois sur les architectes et sur les ingénieurs de l'Ontario, de la Colombie-Britannique et de l'Alberta prévoient déjà la surveillance des travaux.

7. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

Il existe une entente entre le gouvernement du Québec et le gouvernement de l'Ontario sur la mobilité de la main-d'œuvre et la reconnaissance de la qualification professionnelle, des compétences et des expériences de travail dans l'industrie de la construction. Par ailleurs, les professions d'architectes, d'ingénieurs et de technologues professionnels sont assujetties au chapitre sur la mobilité de la main-d'œuvre de l'Accord de commerce et de coopération entre le Québec et l'Ontario. Les mesures proposées n'ont pas de portée sur ces ententes.

8. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION

Les règles concernant la copropriété ont été élaborées à la demande des partenaires et en concertation avec ceux-ci. Une dernière rencontre aura lieu le 11 mai 2018 avec l'ensemble des parties prenantes.

L'attestation de conformité des travaux au Code de construction a aussi fait l'objet de consultations des parties prenantes. L'encadrement des inspecteurs en bâtiment répond aux demandes des associations d'inspecteurs en bâtiment, de l'OACIQ et du grand public. L'inspection préachat obligatoire a été demandée par trois associations de consommateurs (l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec et la coalition Proprio-Béton), mais n'a fait l'objet d'aucune consultation particulière.

9. CONCLUSION

Le projet de loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, de bâtiment, de copropriété divise et de lois professionnelles contient des dispositions visant à préserver les immeubles en copropriété à long terme et à protéger les acheteurs lors de l'achat d'une copropriété neuve et lors de la revente d'une unité de copropriété. Il vise également à améliorer le fonctionnement des copropriétés. Ces dispositions sont nécessaires dans un contexte où le parc immobilier québécois en copropriété vieillit, que plusieurs problématiques se présentent lors de l'achat d'une fraction de copropriété neuve et lors de la revente d'une fraction de copropriété et que le fonctionnement de la copropriété pose certains problèmes.

Le projet de loi prévoit aussi des modifications à la Loi sur le bâtiment afin de mettre en place des moyens additionnels de surveillance de la conformité des nouveaux bâtiments au Code de construction. Il prévoit, de plus, de donner à la RBQ le pouvoir de certifier les inspecteurs en bâtiment ou de désigner des personnes ou des organismes reconnus pour procéder à cette certification et de rendre l'inspection préachat obligatoire pour certains bâtiments. Ces dispositions visent à offrir une meilleure protection des consommateurs immobiliers.

De plus, le projet de loi modifie la Loi sur la Régie du logement pour réduire les délais de traitement et favoriser la conciliation. Ces modifications donnent suite aux recommandations du VGQ.

Bien que ces modifications législatives entraînent des coûts estimés variant de 542 millions de dollars à 637 millions de dollars sur 10 ans pour les entreprises, principalement pour les promoteurs immobiliers et l'industrie de la construction, elles généreront des revenus estimés variant de 1,02 milliard de dollars à 1,33 milliard de dollars sur la même période, principalement au bénéfice du secteur de l'architecture et du génie (en incluant les technologues et les inspecteurs en bâtiment). Le gain net estimé pour les entreprises variera de 480 millions de dollars à 693 millions de dollars sur 10 ans³⁷. La portée nette de ces dispositions sur l'emploi est favorable. Elle serait de 385 à 560 emplois nets. Comme presque toutes les mesures proposées existent déjà dans la plupart des autres provinces, elles n'auront pas d'effet sur la compétitivité des entreprises québécoises ni sur la mobilité de la main-d'œuvre.

10. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Aucune mesure d'accompagnement n'est prévue.

11. PERSONNE-RESSOURCE

Martin Desrochers, directeur des mandats stratégiques et de l'habitation,
martin.desrochers@mamot.gouv.qc.ca

³⁷ Ces résultats s'expliquent en partie par le fait qu'une grande part des dépenses serait effectuée par les syndicats de copropriété, qui ne sont pas considérés comme des entreprises dans cette analyse, et que ces dépenses constituent des revenus pour les entreprises. Il faut également noter que, dans le cadre de cette analyse, la méthode utilisée pour comptabiliser les gains et les pertes (tableau 6) présuppose que les entreprises absorbent toute l'augmentation des coûts, que les coûts additionnels ne se répercutent pas sur le prix des immeubles et que la demande additionnelle pour certains secteurs n'a pas d'influence sur la rémunération, notamment des architectes, des ingénieurs, des technologues et des inspecteurs en bâtiment. Pour ce qui est des effets positifs sur l'emploi, ils sont calculés en proportion de la croissance du chiffre d'affaires.