

ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

**Projet de loi visant principalement
l'encadrement des inspections en bâtiment
et de la copropriété divise ainsi que le
fonctionnement de la Régie du logement et
modifiant la Loi sur la Société d'habitation
du Québec et diverses dispositions
législatives concernant le domaine municipal**

**Ministère des Affaires municipales et de
l'Habitation**

27 février 2019

ISBN : 978-2-550-83801-2 (PDF)

Dépôt légal – 2019

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, 2019

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le projet de loi prévoit diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal et l'habitation. Dans le domaine municipal, une quinzaine de mesures sont proposées. Elles concernent notamment les finances municipales, l'adjudication des contrats municipaux, de même que la fiscalité et l'évaluation foncière. En matière d'habitation, le projet de loi modifie les dispositions sur la copropriété divise dans le Code civil du Québec ainsi que certaines dispositions de la Loi sur le bâtiment et de la Loi sur la Régie du logement.

Le parc immobilier du Québec est vieillissant. Cette constatation s'applique aux copropriétés, particulièrement aux immeubles de 1 à 4 unités dont l'âge moyen varie de 33 à 44 ans. Au moment de réaliser des travaux majeurs, 41 % des syndicats de copropriétaires manquent de fonds. D'autres problématiques se présentent lors de l'achat d'une fraction de copropriété neuve ou 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 et en obligeant le syndicat à fixer les contributions des propriétaires en fonction de cette estimation. Il prévoit, de plus, de donner à la Régie du bâtiment du Québec le pouvoir réglementaire de certifier les inspecteurs en bâtiment. Le nom de la Régie du logement serait remplacé par celui de « Tribunal de l'habitation ». Par ailleurs, des mesures sont proposées pour y réduire les délais de traitement.

Les dispositions concernant le domaine municipal n'ont pas d'impact sur les entreprises. Celles qui concernent l'habitation touchent la construction résidentielle, l'architecture et le génie (incluant les inspecteurs en bâtiment), 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 sont estimés à 145 millions de dollars sur 10 ans, ceux liés aux formalités administratives à 3 millions de dollars et les manques à gagner à 175 millions de dollars, pour un total de 323 millions de dollars sur les 10 prochaines années. Par contre, les modifications législatives généreraient des revenus variant entre 745 millions de dollars et 958 millions de dollars sur 10 ans, les gains nets pour les entreprises étant de l'ordre de 422 millions de dollars à 635 millions de dollars au cours de cette période.

Certaines mesures sont susceptibles de se répercuter directement sur le prix des copropriétés et sur le coût des transactions immobilières. L'effet net sur l'emploi est favorable, variant de 340 à 510 emplois. La plus grande partie des nouveaux emplois seront créés dans le secteur de l'architecture, du génie et des services connexes (incluant 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.

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

Dans le domaine municipal, chacune des mesures proposées répond à des problématiques qui lui sont propres. Dans certains cas (p. ex. : pouvoirs d'aide financière aux résidences de personnes âgées, signature d'ententes pour les contrats d'exécution), l'objectif est d'accroître les pouvoirs dont disposent les municipalités pour leur permettre d'assurer l'occupation et la vitalité de leur territoire. D'autres mesures, notamment en matière de fiscalité et d'évaluation foncière, visent à améliorer la cohérence du cadre législatif municipal et à prévenir d'éventuelles difficultés d'application des lois municipales. Enfin, des mesures spécifiques ont été demandées par certains partenaires du milieu municipal, entre autres par la Ville de Montréal, la Ville de Laval et la Fédération québécoise des municipalités.

En matière de copropriété, les principales problématiques sont :

- le vieillissement du parc de copropriétés et l'inadéquation des dispositions actuelles sur le fonds de prévoyance;
- la protection des acomptes versés aux promoteurs;
- la difficulté pour les acheteurs d'obtenir certains renseignements, notamment quant à l'état du fonds de prévoyance, à l'état de l'immeuble, à son entretien et aux finances de la copropriété;
- certains problèmes liés au fonctionnement de la copropriété, par exemple : 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 et l'absence de dispositions particulières quant aux pouvoirs des conseils d'administration et à l'encadrement de la fonction de gérant.

En matière d'inspection de bâtiment, le principal problème est que 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 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. Ces derniers font tous l'objet d'un encadrement, ce qui n'est pas le cas pour les inspecteurs en bâtiment.

Quant aux délais à la Régie du logement, le Vérificateur général du Québec a effectué une vérification de l'optimisation des ressources, au printemps 2016¹, révélant que le délai de traitement moyen était de l'ordre de sept mois. Il a recommandé à la Régie 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 puisque près de 4 000 propriétaires ont présenté une demande de fixation de loyer en 2016-2017.

¹ Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2016-2017, vérification de l'optimisation des ressources, printemps 2016, chapitre 4, Régie du logement : Traitement des demandes.

2. PROPOSITION DU PROJET

Concernant le domaine municipal, les mesures proposées visent, entre autres, à accorder des pouvoirs accrus aux municipalités voulant venir en aide à des résidences de personnes âgées. Certaines mesures élargissent également le nombre d'organismes avec lesquels une municipalité peut conclure une entente pour procéder à des appels d'offres pour des travaux communs. Enfin, d'autres dispositions d'application spécifique sont prévues, notamment en ce qui concerne l'assujettissement des régimes de retraite des policiers de Montréal à la Loi favorisant la santé financière et la pérennité des régimes de retraite à prestations déterminées du secteur municipal.

En matière d'habitation, afin de préserver les copropriétés à long terme, le projet de loi contient des dispositions qui obligent le promoteur, et le syndicat par la suite, à faire estimer par un membre d'un ordre professionnel les sommes à verser annuellement au fonds de prévoyance. Ces dispositions obligent également le promoteur et le syndicat de copropriétaires à fixer les contributions de ces derniers au fonds de prévoyance, en fonction de cette étude. Le promoteur et le syndicat ont également l'obligation d'établir un carnet d'entretien.

Afin de protéger les acheteurs de copropriétés neuves, il est proposé :

- d'obliger le constructeur ou le promoteur à protéger les acomptes qui lui sont versés;
- d'obliger le promoteur qui a sous-estimé un budget prévisionnel à payer certaines pénalités au syndicat;
- d'obliger le constructeur ou le promoteur à fournir au syndicat certains documents et renseignements;
- de permettre au syndicat d'obtenir les plans de l'immeuble, à ses frais, directement d'un architecte ou d'un ingénieur. 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 de copropriété ne peut être modifiée tacitement.
- Le règlement de l'immeuble doit être modifié par l'assemblée des copropriétaires.
- Les modifications au règlement doivent être consignées par écrit.
- Le syndicat doit tenir à jour le règlement de l'immeuble.

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;
- de donner au tribunal le pouvoir de remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire.

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.

Par ailleurs, des modifications sont proposées afin de donner à la Régie du bâtiment du Québec le pouvoir réglementaire de certifier les inspecteurs en bâtiment.

En terminant, le nom de la Régie du logement serait remplacé par celui de « Tribunal administratif de l'habitation ». Des mesures sont prévues pour y réduire les délais de traitement, favoriser la conciliation et répondre à d'autres préoccupations soulevées par le Vérificateur général du Québec. Parmi celles-ci, 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.

Des dispositions sont prévues également pour faciliter la visioconférence en permettant notamment à la Régie, sur demande ou consentement des parties, de rendre des décisions sur dossier, c'est-à-dire sans la convocation préalable des parties à une audience physique en présence d'un juge administratif dans une salle d'audience. Dans ce cas, la Régie doit donner aux parties l'occasion de lui faire parvenir, dans le délai qu'elle détermine, des déclarations réputées faites sous serment, ainsi que la preuve pertinente au dossier. Elle doit aussi permettre aux avocats des parties d'émettre des citations à comparaître comme témoin. Des dispositions sont prévues finalement pour réduire les recours en révision et encadrer les demandes des parties.

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 des notaires du Québec 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, 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 plusieurs associations d'inspecteurs en bâtiment au Québec (notamment l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec, l'Association InterNACHI Québec, l'Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers du Canada, la Corporation des inspecteurs, vérificateurs en qualité de la propriété, l'Association des thermographes en inspection de bâtiment). 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 un formulaire permettant à un vendeur de déclarer ce qu'il connaît de son immeuble. Il a également conclu des ententes avec trois associations qui ont développé des normes de

pratique pour l'inspection des bâtiments². Toutefois, selon cet organisme, 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 ».

4. ÉVALUATION DES IMPACTS

4.1. Description des secteurs touchés⁴

- a) Secteurs touchés : construction résidentielle; architecture, génie et services connexes (y compris les services d'inspection en bâtiment), bureaux d'évaluateurs de biens immobiliers, assurance
- b) Nombre d'entreprises touchées : 20 170
- Entreprises de moins de 100 employés : 20 105;
 - Entreprises de 100 employés et plus : 65;
 - Environ 10 420 entreprises individuelles hors construction.
- c) Caractéristiques additionnelles des secteurs touchés :
- Nombre d'employés : environ 190 670;
 - Production annuelle (en \$) : environ 29,3 milliards de dollars.
- Part des secteurs dans le PIB de l'économie du Québec : environ 5 %

² <https://www.oaciq.com/fr/articles/inspection-en-batiment-loaciq-invite-les-consommateurs-a-la-prudence-et-reitere-limportance-dencadre>

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 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.

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
	0	38	38
Carnet d'entretien et étude de fonds de prévoyance (entrepreneur, promoteur)			
Plans et devis finaux (entrepreneur, promoteur)	0	38	38
Encadrement des inspecteurs en bâtiment (inspecteurs)	4	37	41
Protection des acomptes (entrepreneur, promoteur)	0	29	29
TOTAL DES COÛTS DIRECTS LIÉS À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES(*)	4	142	145

(*) Arrondis

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 (entrepreneur, promoteur)	0	1	1
Note d'information au promettant acheteur (entrepreneur, 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
Manque à gagner des assureurs	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	142	145
Coûts liés aux formalités administratives	0	3	3
Manques à gagner	0	175	175
TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES(*)	4	320	323

(*) Arrondis

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 de fonds de prévoyance et du carnet d'entretien (professionnels)			
- Copropriétés déjà construites	136	0	136
- Nouvelles copropriétés	0	38	38
Mise à jour de l'étude intégrée (professionnels)		109	109
Réalisation des travaux prévus dans l'étude de fonds de prévoyance et dans le carnet d'entretien (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
Inspection préachat (inspecteurs en bâtiment)	0	118	118
TOTAL DES REVENUS(*)	136	De 610 À 823	De 745 À 958

(*) Arrondis

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	320	323
Total des revenus	136	De 610 À 823	De 745 à 958
Total des économies	0	0	0
GAINS NETS POUR LES ENTREPRISES(*)	132	De 290 À 503	De 422 À 635

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. Par ailleurs, il faut noter que plusieurs dispositions du projet de loi prévoient un pouvoir réglementaire. 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 la Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières (2018, chapitre 23; projet de loi n°141), adopté le 13 juin 2018.

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 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.

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. Elles sont accessibles sur le site Web du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

En matière de copropriété, les hypothèses sous-jacentes au calcul du **coût annuel de l'étude de fonds de prévoyance et du carnet d'entretien**, 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 et cette valeur a été calculée pour l'ensemble du Québec et non seulement pour la Ville de Montréal.

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.

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 \$⁶). En vertu du Code civil du Québec, la contribution minimale actuelle est fixée à 5 % des frais communs, en moyenne 178,78 \$ par année⁷, 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.

⁶ 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.

⁷ Moyenne des frais de copropriété, pour les villes de Montréal, Québec, Laval, Gatineau et Longueuil (*Mot de l'économiste*, FCIQ, Juin 2016), pondérée par le nombre de copropriétés divisées en unités d'évaluation dans chacune de ces villes. (RCGT, *op. cit.* (a), tableau 4, p. 15).

RCGT estime que les différentes mesures sur la copropriété (en particulier l'étude de fonds de prévoyance et le carnet d'entretien), y compris celles sur l'assurance de copropriété qui ont été présentées dans le projet de loi n° 141, 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 ans⁸, de sorte que la moyenne annuelle sur 10 ans s'établit à 17,5 millions de dollars.

Encadrement des inspecteurs en bâtiment

On estime qu'environ 750 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. 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 Québec⁹. Parmi elles, 21,4 % sont des employés administratifs et 78,7 %¹⁰, 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 Québec¹¹. Or, le nombre d'inspecteurs actuellement accrédités est de l'ordre de 575¹², d'où l'écart de 750.

Les coûts non récurrents comprennent les frais de scolarité (4 190 \$¹³), la reconnaissance de la formation (150 \$¹⁴) et l'examen de qualification (150 \$¹⁵). Les coûts récurrents comprennent la formation continue (518 \$¹⁶), le cas échéant, les frais d'admission et la cotisation annuelle obligatoire à un organisme reconnu (920 \$¹⁷), l'assurance

⁸ RCGT le considère de manière immédiate plutôt que progressive.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹ Moyenne pondérée du ratio des effectifs (GC, précité, selon la méthode décrite à la note précédente) 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.

¹² Sites Web des associations. Voir la liste à la section 3, Options non réglementaires.

¹³ Moyenne du nombre de diplômés, pondérée par le coût de la formation, pour chacun des cégeps et des collèges qui offrent la formation. (Les données sur le nombre de diplômés sont fournies par le ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur, pour 2013 à 2015.)

¹⁴ Estimation Régie du bâtiment du Québec.

¹⁵ Id.

¹⁶ Id.

¹⁷ 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.

responsabilité professionnelle (assurance erreurs et omissions) (2 600 \$¹⁸) et le coût lié à la délivrance et au renouvellement du certificat (597 \$¹⁹).

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 multiplex²⁰. Dans le cas où la Régie du bâtiment du Québec encadrerait les inspecteurs en bâtiment, le coût passerait en moyenne à 720 \$. Les coûts supplémentaires liés à l'inspection²¹ 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 bâtiment.

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 2012, ont été consultés de nouveau lors d'une rencontre tenue le 11 mai 2018 à Montréal. Certains d'entre eux ont été rencontrés à nouveau par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation en janvier 2019. En outre, les parties prenantes pourront déposer des mémoires dans le cadre des consultations particulières sur le projet de loi.

4.6 Autres avantages, bénéfices 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 de fonds de prévoyance et premier carnet d'entretien, 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 10,5 millions de dollars générerait une augmentation de l'ordre de 994 \$ sur une copropriété neuve de 230 000 \$, soit 0,43 % du prix²².

Par ailleurs, les frais supplémentaires qui seront engagés par les copropriétaires 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 149 \$ à 206 \$ par année par unité (de 83 % à 115 % des charges

¹⁸ InterNACHI Québec, prime « erreur et omission » (2 250 \$) + prime responsabilité (350 \$) pour une couverture de 1 million de dollars par réclamation/1 million de dollars limite annuelle.

¹⁹ Estimation Régie du bâtiment du Québec.

²⁰ Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers.

²¹ Coût supplémentaire de 220 \$ par inspection, appliqué à 55 % des transactions résidentielles (AIBQ); 110 832 transactions (JLR, 2017).

²² 0,43 % = 10,5 millions de dollars / 2,4 milliards de dollars. Les ventes totales de copropriétés neuves sont évaluées à 2,4 milliards de dollars 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.

communes annuelles moyennes actuelles). 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 2 058 \$ à 2 855 \$ en moyenne (de 0,81 % à 1,12 % de la valeur de la copropriété), à moyen terme. Toutefois, à long terme, les copropriétés étant en meilleur état, les prix de marché reviendront à l'équilibre.

Une copropriété a, en moyenne, un nouvel acquéreur tous les 7 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 propriétés, toutes choses étant égales par ailleurs. On estime que cet effet varierait de 0,37 % à 0,69 %, soit de 954 \$ à 1 751 \$ par copropriété.

Pour ce qui est de l'encadrement des inspecteurs en bâtiment, il permettra de garantir la compétence et la standardisation des pratiques, d'assurer une couverture d'assurance couvrant la responsabilité civile et professionnelle et il permettra au public de s'adresser à un organisme de contrôle s'il a des plaintes. Cela dit, cet encadrement aura une influence sur l'emploi, puisqu'il ne sera plus rentable d'exercer la profession d'inspecteur en bâtiment à temps partiel. 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.

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

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

√	Appréciation	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
x		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 : Les gains nets pour les entreprises visées seraient de l'ordre de 42 à 63 millions de dollars, soit de l'ordre de 0,1 % à 0,2 % du chiffre d'affaires de 29,2 milliards de dollars des secteurs visés. Toutefois, certains secteurs sont nettement gagnants. Ainsi, le chiffre d'affaires du secteur de l'architecture et du génie, en incluant les inspecteurs en bâtiment, pourrait augmenter de 4 %.		

5. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)

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 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.

La majorité des États américains et trois provinces canadiennes encadrent l'inspection des bâtiments (l'Ontario, la Colombie-Britannique et l'Alberta).

7. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

L'encadrement des inspecteurs en bâtiment n'a pas de portée sur l'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. Toutefois, l'encadrement des inspecteurs en bâtiment devra être exercé dans le respect des obligations relatives à la mobilité de la main-d'œuvre, inscrites au chapitre 7 de l'Accord de libre-échange canadien (ALEC). L'éventuelle réglementation devra faire en sorte qu'un inspecteur en bâtiment déjà dûment certifié pour exercer cette occupation ailleurs au Canada soit admissible à l'obtention d'un permis d'exercice équivalent délivré par la Régie du bâtiment du Québec, et ce, sans exigence supplémentaire significative de formation, d'expérience, d'examens ou d'évaluation dans le cadre de cette procédure de reconnaissance professionnelle. En vertu de l'ALEC, cette règle s'applique à l'ensemble des métiers et professions réglementés au Canada.

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.

L'encadrement des inspecteurs en bâtiment répond aux demandes des associations d'inspecteurs en bâtiment, de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et du grand public.

9. CONCLUSION

Le projet de loi 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 de donner à la Régie du bâtiment du Québec le pouvoir de certifier les inspecteurs en bâtiment. Ces dispositions visent offrir une meilleure protection des consommateurs immobiliers.

De plus, le projet de loi remplace le nom de la Régie du logement par celui de « Tribunal administratif de l'habitation » et 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 Vérificateur général du Québec.

Bien que ces modifications législatives entraînent des coûts estimés à 323 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 745 millions de dollars à 958 millions de dollars sur la même période, principalement au bénéfice du secteur de l'architecture et du génie (en incluant les inspecteurs en bâtiment). Le gain net estimé pour les entreprises variera de 422 millions de dollars à 635 millions de dollars sur 10 ans. Les dispositions de ce projet de loi ont un effet favorable sur l'emploi, conduisant à la création nette globale de 340 à 510 emplois au cours des 3 à 5 prochaines années. Comme presque toutes les mesures proposées existent déjà dans la plupart des autres provinces, elles n'auront pas de répercussions 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@mamh.gouv.qc.ca