

## INITIATIVE NATIONALE VISANT LES INSPECTEURS EN BÂTIMENTS ET LES AGENTS DU BÂTIMENT DU CANADA

### Contexte

Le secteur canadien de l'inspection des maisons et des bâtiments se compose surtout d'inspecteurs en bâtiments (IB) et d'agents publics ou municipaux du bâtiment (AMB). Les inspecteurs en bâtiments inspectent surtout des immeubles résidentiels existants. Ils jouent un rôle important dans la prestation de services d'inspection avant l'achat ou après la rénovation de bâtiments résidentiels. Les agents municipaux du bâtiment sont chargés de surveiller les constructions neuves et du maintien d'un niveau minimum de salubrité et de sécurité-incendie, conformément aux codes du bâtiment et à divers règlements connexes. Environ 7 000 personnes travaillent dans ces deux secteurs réunis et la majorité est représentée par diverses associations régionales et provinciales.

Selon une étude de la SCHL, il y a actuellement au pays un certain nombre d'associations et d'organisations privées d'inspection, chacune ayant des normes et des niveaux de compétences différents. En raison des différentes normes d'accréditation des inspecteurs privés au Canada, il règne une confusion dans l'esprit des consommateurs ainsi que dans d'autres secteurs de l'industrie de l'habitation. De même, selon cette même étude, il existe un écart considérable dans la disponibilité et la qualité des services d'inspection des bâtiments offerts au Canada, et les différences sont importantes d'une région à l'autre. Au moment de l'étude, il semble que la plupart des spécialistes n'appartenaient pas à une association professionnelle ni à une entreprise privée reconnue. Par conséquent, ni le consommateur ni le secteur de l'habitation ne pouvaient être assurés de recevoir des services d'inspection privés répondant à des normes minimales de compétence.

En 1996, la SCHL a mené une enquête auprès de l'industrie et a tenu une réunion de chefs d'entreprise. L'enquête a fait ressortir qu'il était important d'avoir un organisme national unifié qui représenterait le secteur privé de l'inspection et des agents publics du bâtiment, mais de manière séparée. En juin 1997, le rapport intitulé « A Strategy to Provide Coordination of the Canadian Home Inspection Profession »

décrivait une stratégie d'élaboration d'un programme national d'accréditation pour toute la profession de l'inspection des bâtiments et de création de normes nationales pour :

- la réglementation de l'industrie
- l'établissement de normes de rendement pour la formation
- l'établissement de compétences de base pour les professionnels.

### Enjeu

L'initiative nationale est lancée par les deux secteurs qui désirent aborder la question de la responsabilité envers le public et du professionnalisme envers les consommateurs et leurs clients.

Le secteur privé de l'inspection est extrêmement fragmenté et se compose de beaucoup d'associations, concessions et sociétés individuelles ayant des compétences variées. Il n'existe aucun organisme national pour l'interaction avec l'industrie de l'habitation. C'est un problème pour l'industrie sur lequel la SCHL se penche depuis une dizaine d'années.

Les AMB ont, à plusieurs reprises, essayé de convenir de normes de formation provinciales avec les DACUMS (acronyme pour Developing A CURriculum). Le dernier DACUM a été élaboré en Ontario en 1995, mais n'a pas été approuvé pour validation. En raison des futures modifications à la prochaine édition du Code national du bâtiment, soit passer d'une base normative à une base objective, il faudra peut-être mettre à jour les DACUMS existants pour les AMB.



Certaines associations représentant les secteurs des IB et les AMB ont établi des désignations pour l'accréditation et des programmes exhaustifs de formation. Ceux-ci sont offerts au niveau provincial ou régional, mais non au niveau national. En vertu des dispositions actuelles, les deux secteurs reconnaissent le besoin d'avoir des normes professionnelles, une accréditation et une formation au niveau national, afin de créer un « professionnalisme » dans l'industrie et d'aider à établir une structure pouvant servir à renseigner et à protéger le consommateur. Des améliorations sont jugées nécessaires, pour les raisons suivantes :

#### **Pour les IB :**

- Les programmes d'accréditation varient d'un bout à l'autre du Canada en termes d'exigences minimales, de niveau d'attestation, de type de cours requis et d'examens.
- Les programmes d'accréditation provinciaux ne sont pas transférables au Canada.
- Certaines provinces ou certains territoires n'ont pas de programme d'accréditation.
- Plusieurs provinces et territoires ont des collèges et des ministères offrant des cours alors que d'autres n'en ont pas. Ces cours ne s'appuient pas nécessairement sur des normes nationales.
- N'importe qui peut travailler comme IB sans avoir obtenu une attestation d'une association provinciale. Par conséquent, les associations ne peuvent imposer une accréditation ou des normes, ce qui laisse les consommateurs avec peu de protection.
- Les personnes qui ont suivi le cours ne sont pas reconnues dans les secteurs public ou privé.
- Il n'existe aucun code national de déontologie et ceux qui existent varient d'une province à l'autre.
- Bien que le matériel de formation soit partagé, il existe peu de contrôle sur la qualité des cours ou l'accréditation de l'établissement de formation.
- Peu de cours comprennent de la formation sur place ou pratique, ou de l'information sur la manière de traiter avec les clients.

#### **Pour les AMB :**

- Les diverses lois provinciales ou territoriales ont donné lieu à différentes façons d'accréditer les agents dans chaque province ou territoire.

Pour entreprendre cette tâche, il faut d'abord établir un organisme reconnu qui serait le porte-parole national des deux secteurs, soit des IB et des AMB. Par conséquent, un groupe directeur comprenant des représentants nommés par le secteur privé de l'inspection de tout le pays a été mis sur pied et travaille sous l'égide de la Canadian Association of Home and Property Inspectors (CAHPI), nouvellement formée. De même, l'Alliance of Canadian Building Officials Association (ACBOA) a

récemment été créée afin de réunir toutes les associations provinciales d'agents municipaux du bâtiment.

## **Initiative nationale**

### **Objectifs du projet**

En 1999, la CAHPI et l'ACBOA ont conclu une entente par laquelle elles unissaient leurs forces afin de collaborer à l'établissement d'une industrie professionnelle de l'inspection des bâtiments, afin de mieux servir le public et les clients. Les deux groupes ont reconnu la nécessité d'avoir des normes nationales et un programme de formation et d'accréditation. Le financement de ce partenariat public/privé provient de la CAHPI, de l'ACBOA, de Développement des ressources humaines Canada (DRHC) et de la SCHL.

### **Voici les objectifs généraux de l'initiative nationale :**

- Relever le prestige de la profession canadienne d'inspecteur en bâtiments dans l'esprit des consommateurs, des inspecteurs en bâtiments, des agents du bâtiment, des gouvernements et des principaux intervenants au Canada.
- Établir à l'échelle nationale, des normes professionnelles minimales, un code de déontologie et des critères d'accréditation des inspecteurs, afin que le grand public sache que tous les inspecteurs agréés satisfont aux exigences du processus national d'accréditation.
- Veiller à ce que les inspections respectent les mêmes normes de rendement dans tout le Canada.
- Approuver, appuyer et coordonner les activités des organismes provinciaux et régionaux d'accréditation pour qu'ils administrent et certifient les inspecteurs en bâtiments du secteur privé et qu'ils appliquent des mesures disciplinaires, le cas échéant.

### **Structure du comité directeur des normes professionnelles nationales**

Le comité directeur responsable des normes professionnelles nationales de la Canadian Home Inspection and Building Officials (CHIBO) a été mis sur pied et s'est réuni en avril 2000; son mandat est d'établir des normes professionnelles nationales uniformes régissant les personnes travaillant comme inspecteurs en bâtiments et agents municipaux du bâtiment.

Le comité national se compose de sept représentants du secteur des AMB et de sept représentants du secteurs des IB. On y retrouve également un président indépendant non votant et un chef de projet, ainsi que plusieurs membres d'office.

### **Intervenants possibles :**

- Exploitants de concession d'inspection
- Conseil national de recherches du Canada

- Société canadienne d'hypothèques et de logement
- Développement des ressources humaines Canada
- Ministère du Logement de l'Ontario
- Représentant du secteur des inspecteurs municipaux du Québec (le Québec n'est pas un membre de l'ACBOA)
- Consommateurs
- Tous les paliers gouvernementaux
- Assemblée des Premières nations
- Assureurs hypothécaires
- Établissements de prêt
- Association canadienne de l'immeuble
- Secteurs public et privé de l'inspection des bâtiments
- Association canadienne des constructeurs d'habitations
- Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec
- Programmes de garanties d'habitation
- Fédération canadienne des municipalités

## Stratégie de communication

Une communication ouverte est un élément important du succès de ce projet. Afin de veiller à ce que les intervenants intéressés soient tenus au courant de cette initiative, les comptes rendus des réunions seront mis à leur disposition.

Voici d'autres initiatives de communication connexes :

- Affichage de l'information sur les sites web des AMB et des IB
- Diffusion de communiqués informant le public des étapes principales
- Insertion d'articles et de nouvelles dans les bulletins des inspecteurs en bâtiments et des agents du bâtiment
- Mises à jour et exposés faits à des conférences et des réunions d'associations
- Mises à jour et rapports de progression remis aux intervenants par courrier électronique

## Adresses de sites Web

- Association canadienne des inspecteurs en bâtiments : <http://www.cahi.ca/> (ce site comprend des liens vers des associations provinciales et régionales d'inspecteurs en bâtiments)

L'Alliance of Canadian Building Officials Association ne possède pas de site Web à l'heure actuelle; toutefois, les associations provinciales d'agents municipaux du bâtiment ont des sites :

- Ontario Building Officials Association : <http://www.oboa.on.ca/>

- Nova Scotia Building Officials Association : <http://www.nsboa.com>
- Saskatchewan Building Officials Association : <http://www.sboa.sk.ca>

## Première étape — Analyse des compétences professionnelles

La première étape importante de cette initiative nationale est d'effectuer une analyse des compétences professionnelles qui servira ultérieurement de base pour l'élaboration d'un programme (DACUM) et la mise en oeuvre d'une formation et d'une accréditation nationales pour les inspecteurs en bâtiments des secteurs public et privé.

Voici les objectifs de cette première phase du projet :

- Examiner les documents existants reliés à l'élaboration de normes nationales, de programmes de formation; examiner également les normes professionnelles en vigueur.
- Animer trois ateliers. Un atelier s'adressera aux inspecteurs en bâtiments, un aux agents du bâtiment et un troisième aux deux groupes, afin d'établir les compétences essentielles que les deux ont en commun. Les participants aux ateliers seront choisis par le comité de la CHIBO. Les ateliers visent à :
  - Établir avec précision et décrire les blocs d'activités de chaque ensemble de compétences.
  - Déterminer les tâches à exécuter dans ces blocs
  - Déterminer les tâches secondaires de chaque tâche principale qui, une fois combinées, assure l'exécution de la tâche.
  - Établir les objectifs permettant d'exécuter les tâches : les connaissances et les compétences qui permettent aux personnes d'exécuter les tâches secondaires.
  - Déterminer les outils et l'équipement requis pour l'exécution des tâches secondaires.
- Élaborer des analyses des professions, dont une pour les IB, une pour les AMB et une qui porte sur les éléments communs entre les deux secteurs.
- Valider et créer la reconnaissance des normes professionnelles nationales.
- Traduire et publier les normes professionnelles nationales.

## Étapes suivantes

On prévoit que l'analyse des professions sera terminée le 31 mars 2001, au plus tard. Ensuite, on élaborera, entre autres, les DACUMS et tout autre matériel de formation nécessaire, programme national de certification et norme de rendement

afin d'établir une industrie professionnelle et reconnue d'inspection des bâtiments, afin de mieux servir le public.

## Mesures provisoires — Questions utiles à poser

En l'absence de normes nationales, les questions suivantes peuvent être utiles pour choisir des inspecteurs en bâtiments privés compétents :

- Depuis quand travaillent-ils comme inspecteurs en bâtiments?
- Quelles sont leurs compétences?
- Quelle formation ou quelles études possèdent-ils?
- Appartiennent-ils à une association industrielle?
- Peuvent-ils fournir des références?
- Que comprend l'inspection?
- L'inspection est-elle seulement visuelle?
- Le client peut-il accompagner l'inspecteur durant l'inspection?
- Faut-il faire de nouvelles inspections, une fois les réparations faites?
- Font-ils l'inspection des travaux de rénovation?
- Travaillent-ils pour le compte d'un agent d'immeuble?
- Un rapport écrit sera-t-il fourni?
- Quand le rapport sera-t-il remis?
- Cerneront-ils les problèmes actuels de même que ceux qui sont imminents?
- Sont-ils assurés en cas d'erreurs ou d'omissions?
- Ont-ils des clauses de renonciation ou de limites contractuelles? (Certains inspecteurs limitent leur responsabilité au montant inscrit dans le contrat.)

Les questions suivantes sont utiles lorsqu'on travaille avec un agent du bâtiment municipal :

- Les règlements municipaux sont-ils interprétés correctement?
- Combien faut-il de temps pour obtenir une réponse?
- Un rapport écrit sera-t-il fourni?
- Quand le rapport écrit sera-t-il soumis?

**Directeur de projet à la SCHL** : Darrel R. Smith

**Inspecteurs en bâtiments** : Brian Crewe (514) 453-3423

**Agents municipaux du bâtiment** : Rick Bortolussi (604) 276-4114

**Président - CHIBO** : Michael Ludolph (514) 415-4388

**Directeur de projet - CHIBO** : John Kiedrowski (613) 724-3857

### Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à publier et diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série **Le point en recherche**, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation  
Société canadienne d'hypothèques et de logement  
700, chemin de Montréal  
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642  
Télécopieur : 1 800 245-9274

**NOTRE ADRESSE SUR LE WEB** : [www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche](http://www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche)