

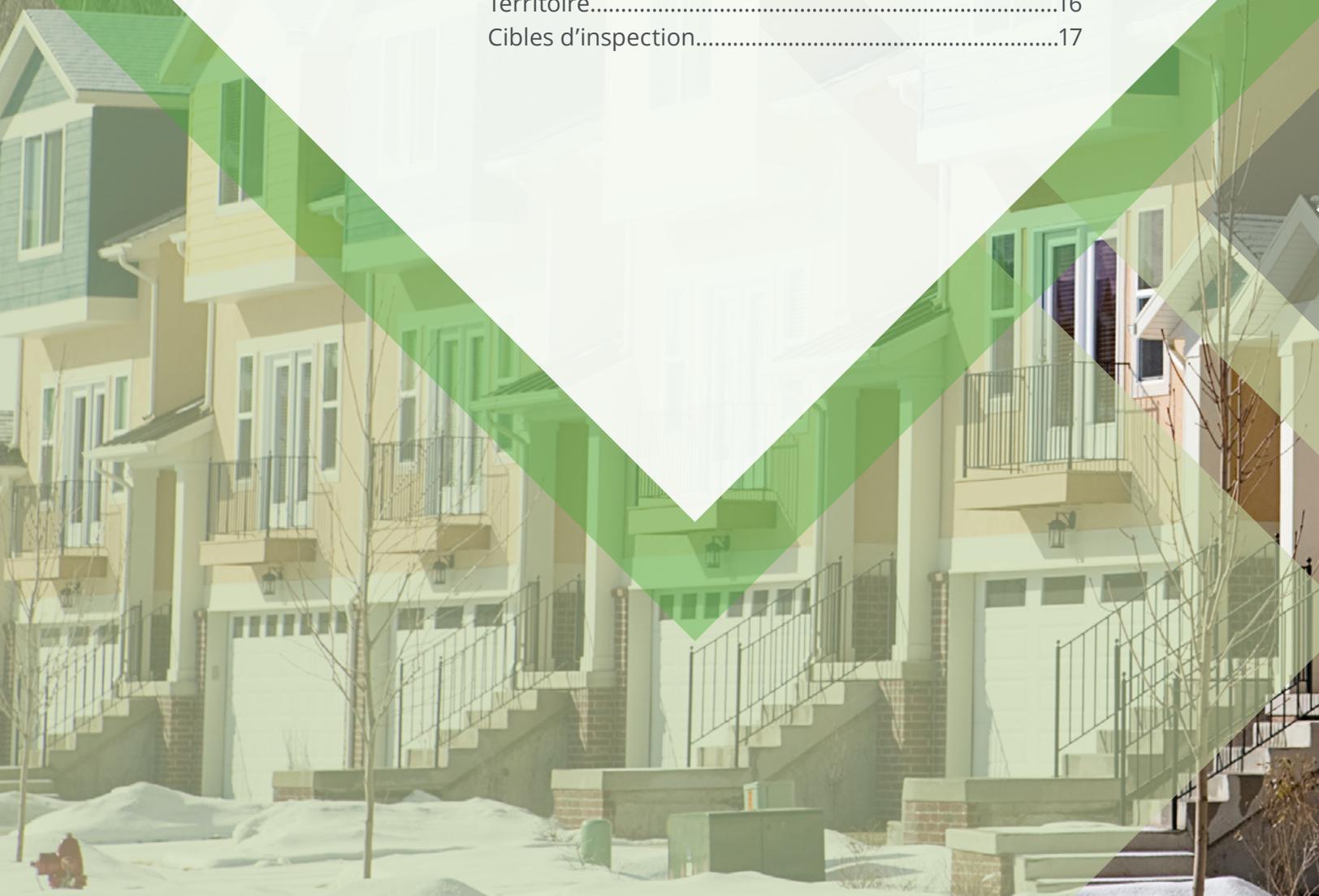
PROGRAMME D'INSPECTION 2017



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

TABLE DES MATIÈRES

VALEURS.....	4
VISION.....	6
CONTEXTE.....	7
COTE QUALITÉ GCR.....	10
Cote globale.....	10
Cote technique.....	11
Frais de gestion des risques	12
RÔLE DE L'INSPECTEUR.....	14
PLANIFICATION DES INSPECTIONS.....	16
Prise de rendez-vous.....	16
Territoire.....	16
Cibles d'inspection.....	17





INSPECTION.....	19
Inspection en chantier	20
Échelle de risque.....	23
Inspection sur plan.....	25
Éléments à vérifier sur les plans.....	26
Inspection de suivi des rapports.....	27
RAPPORT D'INSPECTION.....	28
SUIVI DES RAPPORTS D'INSPECTION.....	30
REGISTRE DES PROBLÉMATIQUES.....	31
FORMATION DES ENTREPRENEURS.....	32
PRÉVISIONS.....	33

VALEURS

Les valeurs de *Garantie de construction résidentielle (GCR)* sont au fondement même du programme d'inspection 2017. Elles représentent les fondations sur lesquelles viennent s'ancrer les actions relatives à l'inspection des bâtiments résidentiels.



EXCELLENCE

La recherche de l'excellence nous oblige à embaucher les meilleurs talents. Les inspecteurs sont qualifiés et obligatoirement membres d'un Ordre professionnel (technologues professionnels, architecte ou ingénieur). Cette valeur nous pousse également à parfaire constamment nos pratiques dans le but ultime d'améliorer la qualité de la construction résidentielle au Québec.

ÉQUITÉ

Chez *GCR*, nous agissons avec objectivité, compétence et de manière à éviter tout conflit d'intérêt réel ou apparent. Ainsi, nous avons développé une méthode de classification des entrepreneurs en nous basant sur des critères objectifs et équitables. Nous évaluons chaque dossier et chaque chantier avec une neutralité bienveillante.

TRANSPARENCE

La transparence implique de parler avec sincérité et de toujours être capable de justifier nos actions et nos décisions. C'est pourquoi *GCR* met à la disposition des entrepreneurs et du public toute l'information menant à l'attribution de la *Cote qualité GCR*. Qu'il s'agisse de la méthodologie des cotes financières ou du programme d'inspection, l'information transmise est compréhensible et complète.

RESPECT

Bien que *GCR* soit le seul administrateur du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Règlement)*, toute personne interagissant avec l'organisme mérite un traitement juste et équitable. En misant sur la transparence et l'équité, *GCR* s'assure de traiter avec respect chaque personne avec laquelle elle interagit.

RESPONSABILITÉ

Être responsable, c'est agir avec respect, rigueur et transparence tout en adoptant une approche collaborative et positive avec les entrepreneurs. Être responsable, c'est agir en prévention, pour assurer la pérennité du bâtiment au Québec. C'est également être à l'affût des nouvelles tendances et faire la promotion des meilleures pratiques, tout en assumant notre rôle de leader du milieu de la construction résidentielle au Québec.

Dans le respect de la planification stratégique 2016-2019, adoptée par GCR en 2016, le programme d'inspection 2017 s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de la qualité et de la satisfaction des clients.

Étant axé sur la prévention et la gestion des risques, le programme d'inspection 2017 est plus facile à expliquer par les inspecteurs et à comprendre pour les entrepreneurs. De cette manière, GCR souhaite que les inspections s'effectuent dans une optique de prévention, d'information et de collaboration.

Le programme d'inspection 2017 respecte les objectifs de la *Politique sur l'inspection* qui vise à assurer la qualité des constructions et à prévenir les vices et malfaçons.

Ainsi, des critères d'évaluation équitables pour tous les entrepreneurs ont été définis. Le suivi des rapports d'inspection y est détaillé, les éléments à vérifier en chantier y sont énumérés et le rôle des inspecteurs a été précisé.

De cette façon, nous croyons que les entrepreneurs accrédités par GCR seront mieux outillés pour livrer des constructions de qualité aux bénéficiaires, conformément au *Règlement*.

A green wireframe architectural drawing of a building with a prominent tower and multiple windows, set against a solid green background. The word 'CONTEXTE' is written vertically in white, bold, sans-serif capital letters across the middle of the wireframe.

CONTEXTE

Le programme d'inspection est requis de l'administrateur du plan de garantie en vertu de l'article 68 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, RLRQ, c. B-1.1, r.8 (*Règlement*).

En matière d'inspection, le *Règlement* prévoit que l'administrateur doit établir et faire approuver un programme d'inspection couvrant les diverses étapes de la construction d'un bâtiment.

De plus, le programme d'inspection doit respecter la *Politique sur l'inspection* mentionnée au 1^{er} paragraphe de l'article 65.1 du *Règlement*.

Les bâtiments visés par ces inspections sont ceux décrits au *Règlement*, soit :

BÂTIMENTS DE LA SOUS-CATÉGORIE 1.1.1

1. Des bâtiments neufs destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie, soit :
 - Une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée ;
 - Un bâtiment multifamilial, allant du duplex au quintuplex.
2. Des bâtiments neufs destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie, plus précisément :
 - Une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée.

BÂTIMENTS DE LA SOUS-CATÉGORIE 1.1.2

1. Des bâtiments neufs destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie, plus spécifiquement :
 - Un bâtiment multifamilial comprenant au plus quatre (4) parties privatives superposées, sans tenir compte dans le calcul de ces quatre (4) parties, des espaces privatifs dont l'usage est le stationnement ou le rangement.

Lorsque des plans sont demandés, ils doivent clairement présenter tous les niveaux du bâtiment avec suffisamment de détails pour en apprécier la charpente, la composition des murs ainsi que les installations mécaniques et électriques. Une attestation de conformité des professionnels concernés pourra être demandée.



La *Politique sur l'inspection* vise à encadrer l'inspection des bâtiments résidentiels neufs couvrant les différentes étapes menant à la construction d'un bâtiment.

Les objectifs de la *Politique sur l'inspection* de la RBQ sont les suivants :

- S'assurer de la qualité de la construction ;
- Prévenir les vices et malfaçons dans la construction de ces bâtiments et, conséquemment, réduire les réclamations potentielles des bénéficiaires du Plan :
 - en assurant un suivi approprié des chantiers des entrepreneurs accrédités;
 - en avisant ces entrepreneurs lorsque des vices et malfaçons sont constatés, afin qu'ils apportent les corrections requises en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles de l'art.¹

Le programme d'inspection 2017 est :

- établi en considérant des facteurs de risques connus et potentiels ainsi que ceux associés à l'entrepreneur, à la construction, aux événements et aux situations particulières et au respect des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles de l'art.²

Le programme d'inspection 2017 répond ainsi aux objectifs énumérés dans la *Politique sur l'inspection*.

¹ *Politique sur l'inspection*, 2015, Régie du bâtiment du Québec, 2015, en ligne : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/B-1.1,%20r.%208/>, consulté le 15 août 2016.

² *Idem*



COTE QUALITÉ GCR

A fin de reconnaître la qualité des travaux de construction des entrepreneurs, un système de classification est établi en fonction du risque que représente l'entrepreneur.

Ce risque est notamment associé à la capacité financière de son entreprise ainsi qu'à la qualité de ses travaux. C'est pourquoi la *Cote qualité GCR (Cote)* attribuée à chaque entrepreneur est évaluée en considérant deux aspects : l'aspect technique, qui compte pour 50% de l'évaluation, et l'aspect financier, qui compte également pour 50% de l'évaluation.

Chaque année, la *Cote* de tous les entrepreneurs accrédités est réévaluée en prenant soin de considérer les nouvelles données financières de l'entrepreneur ainsi que l'évaluation de la qualité des bâtiments qu'il construit.

En référence, le tableau du pointage nécessaire à l'obtention de la *Cote qualité GCR* :

COTE QUALITÉ GCR	POINTAGE
AA	90 points et +
A	80 à 89 points
B	70 à 79 points
C	45 à 69 points
D	44 points et moins
N	N/A

Par ailleurs, GCR souhaite attribuer une Cote à tous les entrepreneurs accrédités d'ici le 31 mai 2017. Avant cette date, les entrepreneurs accrédités ne s'étant pas vu attribuer une Cote seront catégorisés en fonction d'un système transitoire faisant le pont avec les anciennes administrations.

Pour les entrepreneurs, dont l'évaluation technique est impossible d'ici là, une Cote N leur sera attribuée temporairement, jusqu'à ce que l'équivalent d'au moins trois (3) inspections en chantier ait été réalisé. À ce moment, GCR pourra réévaluer la cote de l'entrepreneur.

COTE TECHNIQUE

(50% de la valeur de la Cote qualité GCR)

À la suite de la révision de son système d'attribution de la cote technique, GCR a élaboré un système d'évaluation sur 100 points. Cette évaluation est effectuée lors de chaque inspection. La moyenne de ces évaluations sera utilisée lors de la réévaluation annuelle de la Cote qualité GCR de l'entrepreneur.

Afin de tenir compte de la collaboration des entrepreneurs à corriger les non-conformités relevées lors des inspections, un maximum de 10 points pourra être soustrait de la cote technique.

FRAIS DE GESTION DES RISQUES

Depuis le 1^{er} août 2016, des frais de gestion des risques sont payables lors de l'enregistrement de chaque unité par l'entrepreneur. De cette façon, celui-ci est en mesure de prévoir, entre autres, les coûts relatifs à l'inspection lors de la signature du contrat préliminaire avec le bénéficiaire.

Ces frais de gestion des risques incluent notamment : les frais d'inspection en chantier, sur plan, visite de suivi, d'expertise, d'analyse ainsi que les frais reliés aux différents tests (sol, taux de sulfure, etc.).

COTE	TAUX DE VISITE	FRAIS DE GESTION DE RISQUES PAR ENREGISTREMENT
AA	10%	45\$
A	20%	90\$
B	30%	135\$
C	60%	270\$
D	100%	450\$
N	100%	450\$



RÔLE DE L'INSPECTEUR

Membre d'un Ordre professionnel, l'inspecteur se distingue par ses compétences, son professionnalisme, sa rigueur et son intégrité.

Soucieux d'améliorer la qualité de la construction au Québec, l'inspecteur est d'abord et avant tout un agent de changement proactif, notamment, par sa façon de communiquer avec les entrepreneurs sur les chantiers. Il inspecte les chantiers à diverses étapes de la construction, en portant une attention particulière aux situations identifiées par *GCR*.

L'inspecteur prend connaissance du type de bâtiment à inspecter, des plans et autres documents (si disponible) ainsi que des rapports d'inspection précédents, le cas échéant, afin de bien évaluer le bâtiment à inspecter.

L'inspecteur se présente de façon professionnelle et courtoise à l'entrepreneur ou son représentant.

En chantier, il note les non-conformités et les consignes dans un rapport, après en avoir

discuté avec l'entrepreneur ou son représentant. Au meilleur de ses connaissances, il répond aux questions de l'entrepreneur, notamment, en ce qui concerne l'inspection en cours, les rapports d'inspection précédents ou tout autre sujet approprié.

De plus, l'inspecteur utilise les termes appropriés et remet des fiches techniques sur le chantier afin d'expliquer ses propos, le cas échéant.

Les non-conformités sont identifiées et communiquées de façon positive et constructive dans le but de bien faire comprendre la nature et les conséquences de ces dernières.

L'inspecteur a un devoir d'information et non de conseil. À cet égard, si l'entrepreneur désire avoir un avis sur la façon de corriger une non-conformité ou sur un matériau, l'inspecteur le redirige vers la ressource appropriée (ex. : associations d'entrepreneurs, fournisseurs de matériaux, etc.) pour répondre à ses questions.

L'inspecteur fait preuve d'ouverture d'esprit et respecte les valeurs de l'organisation.



PLANIFICATION DES INSPECTIONS

PRISE DE RENDEZ-VOUS

GCR s'est dotée d'une application informatique permettant une planification optimale.

Cette planification permet de suivre l'évolution du chantier grâce à des suivis téléphoniques ou par courriel. L'entrepreneur doit s'attendre à recevoir une communication de la part de GCR au moins 48 heures avant la visite d'un inspecteur. L'entrepreneur doit, à ce moment, confirmer sa présence ou celle d'un responsable de chantier.

La planification des activités d'inspection tient notamment compte des inspections réalisées par d'autres intervenants et de celles réalisées en vertu d'autres programmes.

TERRITOIRE

Afin d'optimiser les déplacements des inspecteurs, GCR a revu le processus de planification et a scindé le territoire québécois en trois (3) grands secteurs :

- Est-du-Québec: Mauricie, Capitale Nationale, Chaudière-Appalaches, Centre-du-Québec, Saguenay-Lac-Saint-Jean, Côte-Nord, Nord-du-Québec, Bas-Saint-Laurent et Gaspésie-îles-de-la-Madeleine.

- Région métropolitaine: Montréal, Montérégie, Laval, Laurentides, Estrie et Lanaudière.
- Ouest-du-Québec: Gatineau et Abitibi-Témiscamingue.

Les inspecteurs sont donc affectés à des territoires précis. La répartition de ces derniers a été déterminée en fonction de la superficie du territoire à couvrir, mais aussi en fonction du volume d'unités résidentielles enregistrées. Cette répartition permet de générer un plus grand nombre d'inspections et de couvrir un plus grand territoire sans avoir recours à des firmes externes.

CIBLES D'INSPECTION

Dans le tableau ci-dessous, les pourcentages représentent le nombre d'inspections auxquelles doit s'attendre l'entrepreneur en fonction du nombre d'unités enregistrées (le nombre d'inspections sera arrondi à la valeur supérieure).

Toutefois, certaines unités peuvent faire l'objet de plus d'une visite selon la production de l'entrepreneur. En ce sens, GCR se réserve la possibilité de dépasser cette cible en lien avec sa gestion des risques. Par ailleurs, GCR souhaite inspecter au moins une fois par an, un chantier pour chaque entrepreneur accrédité, indépendamment de sa cote.

CIBLES D'INSPECTION SELON LA COTE DE L'ENTREPRENEUR

Cote d'entrepreneur	Cibles d'inspection
AA	10%
A	20%
B	30%
C	60%
D	100%
N	100%

PROJETS MULTI-LOGEMENTS DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉ

En lien avec sa gestion des risques, GCR souhaite instaurer un nombre d'inspections minimal pour les catégories de bâtiments ci-dessous :

Multi-logements de 2 étages :

2 inspections minimum

Multi-logements de 3 étages :

3 inspections minimum

Multi-logements de 4 étages :

4 inspections minimum

Dans ces circonstances, il se peut que le nombre d'inspections soit supérieur à la cible d'inspection initialement prévue.

Lors de ces inspections, GCR pourra évaluer les nouveaux éléments construits depuis la dernière visite, tout en assurant le suivi des non-conformités observées lors des inspections précédentes.

Finalement, lorsque des plans sont requis en vertu de l'article 87 du *Règlement*, GCR effectuera systématiquement des inspections sur plans.



INSPECTION

Dans l'optique d'améliorer la qualité des bâtiments résidentiels et d'identifier les vices et malfaçons ainsi que d'en assurer la correction, le cas échéant, *GCR* procède à trois (3) types d'inspection différents :

1. Inspection en chantier;
2. Inspection sur plan;
3. Inspection de suivi.

Plus d'une inspection peut être effectuée selon les risques associés à l'entrepreneur, aux types de construction, aux matériaux et aux technologies utilisés, la période de l'année où ont lieu les travaux de construction ainsi qu'à l'emplacement et la région où se situe la construction.

Les éléments à vérifier à chacune des étapes sont ceux présents sur les plans de construction ainsi que les éléments observables et accessibles au moment de l'inspection en chantier.

Avec l'implantation éventuelle de la norme ISO 9001, *GCR* se dotera des plus hauts standards de qualité reconnus internationalement et cela se reflètera dans la qualité des inspections. Par conséquent, celles-ci se feront de façon systématique et organisée.

INSPECTION EN CHANTIER

L'inspection en chantier représente le type d'inspection préconisé par *GCR*, tant pour la proximité avec les entrepreneurs que pour la rapidité des interventions.

Lors de cette inspection, l'inspecteur doit vérifier la qualité de la construction selon l'étape d'avancement des travaux. Les non-conformités observées par l'inspecteur doivent être mentionnées sur le chantier à l'entrepreneur (ou son représentant) et dans le rapport d'inspection.

ÉTAPES D'INSPECTION

Les inspections peuvent être réalisées à l'une des cinq (5) étapes identifiées ci-dessous. Chacune d'elle représente un état d'avancement des travaux. Pour chacune des étapes, une valeur différente est établie en fonction des éléments pouvant être observés selon notre gestion de risques et l'état d'avancement des travaux.

VALEURS ATTRIBUÉES SELON L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

État d'avancement	Valeur de l'inspection
Fondation	0.5
Charpente	1.0
Étanchéité	1.5
Revêtement extérieur	1.5
Finition intérieure	1.0

Ainsi, une inspection à l'étape *Fondation* vaut 0,5 inspection, tout comme une inspection à l'étape *Étanchéité* vaut 1,5 inspection.

Afin d'attribuer une *Cote qualité GCR* à l'entrepreneur, un nombre d'inspections totalisant un pointage de trois (3) doit être réalisé.

Par exemple, pour attribuer une *Cote qualité GCR* à un entrepreneur ayant une *cote N*, deux inspections à l'étape *Revêtement extérieur* sur deux chantiers différents seraient suffisantes.

ÉLÉMENTS À VÉRIFIER EN CHANTIER

Les non-conformités constatées en chantier sont toujours en lien avec les codes en vigueur, les normes, les règles de l'art et les bonnes pratiques reconnues dans l'industrie.

Les éléments à vérifier sont répartis sur une échelle de risques, conçue selon le niveau de risques qu'ils représentent, de la fréquence à laquelle ils sont non-conformes et de la gravité de la non-conformité.

À cet effet, GCR a développé une liste d'éléments spécifiques à vérifier en chantier. Ces éléments

représentent un plus haut risque et doivent faire l'objet d'une attention particulière, soit parce qu'il s'agit d'éléments de non-conformités fréquemment observés, répertoriés dans notre registre des problématiques, soit parce qu'ils font l'objet de réclamations fréquentes et coûteuses ou soit qu'ils sont identifiés comme étant des éléments fondamentaux de la construction d'un bâtiment résidentiel.

La liste des éléments spécifiques à observer en chantier, énumérée ci-dessous, servira, notamment, d'indicateur pour mesurer la qualité de la construction.

LISTE DES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES À OBSERVER EN CHANTIER :

FONDATION

- Fissures
- Dégagement hors-sol
- Ancrage à la lisse de la fondation

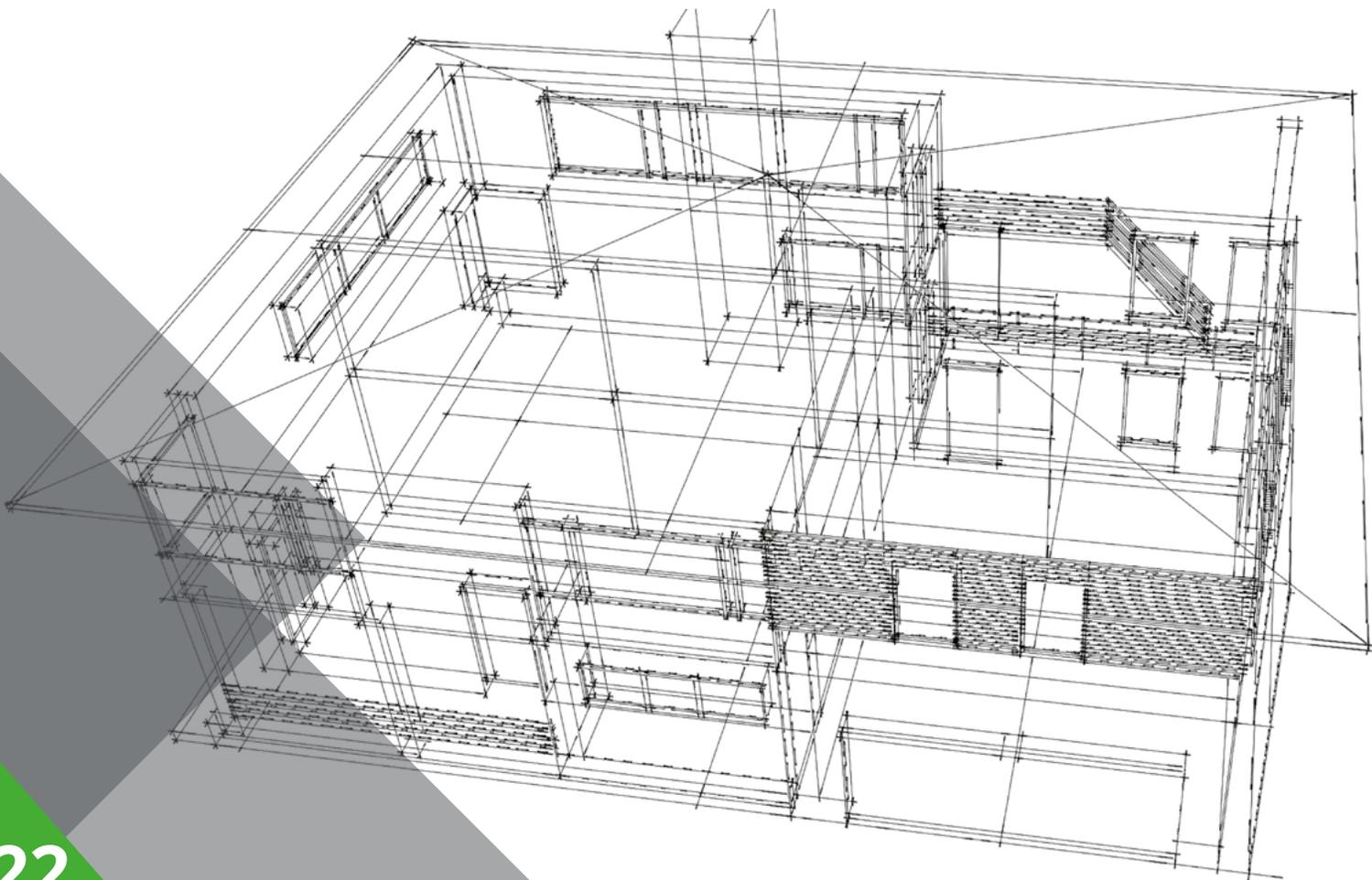
CHARPENTE

- Appui des colonnes
- Contreventement des fermes de toit et liens continus
- Transfert vertical des charges
- Support de revêtement de sol
- Support de couverture

- Résistance aux charges sismiques
 - Les exigences du Code de construction du Québec Chapitre 1 Bâtiment 2010 sont plus sévères dans les régions de Charlevoix et du Bas St-Laurent.
- Protection contre l'eau et l'humidité
- Supports et liens continus des poutrelles de plancher

TRANSFERT DE CHALEUR, FUITES D'AIR ET CONDENSATION

- Solins exigés aux jonctions des balcons et des terrasses avec le mur extérieur
- Solins autres
 - Matériaux des solins
 - Pose des solins



- Portes, fenêtres et lanterneaux
 - Drainage de la lisse d'appui
 - Membrane de revêtement aux périmètres des ouvertures
 - Installation des solins
- Isolation
 - Pont thermique
 - Isolation des fondations
 - Isolation des planchers
 - Isolation acoustique
- Étanchéité à l'air
- Pare-vapeur
 - Emplacement du pare-vapeur
 - Mise en œuvre du pare-vapeur
 - Continuité du pare-vapeur
- Ventilation des vides sous-toit

SÉCURITÉ INCENDIE

- Obturation coupe-feu des pénétrations techniques
- Ouvertures près des escaliers et rampes d'issue extérieure – Sortie commune des logements
- Ouvertures autorisées dans les plafonds et les murs
- Séparations coupe-feu et barrières étanches à la fumée entre les pièces et les espaces – barrière continue
- Tuyauterie combustible ou incombustible d'évacuation et de ventilation
- Prolongement des séparations coupe-feu dans les vides de construction
- Pourcentage d'ouvertures autorisé dans les façades de rayonnement

- Construction des façades de rayonnement et des murs au-dessus des façades de rayonnement
- Protection des mousses plastiques
- Avertisseurs de fumée

MÉCANIQUE DU BÂTIMENT

- Ventilation des logements
- Pénétration dans les vides de construction horizontaux
- Matériaux des conduits de ventilation
- Distribution électrique
- Installation de plomberie

REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS

- Solins et chapeaux de la maçonnerie
- SIFE
 - Conformes à la norme CAN/ULC-S716.1, « Systèmes d'isolation et de finition extérieurs (systèmes SIFE) – matériaux et systèmes »
- Pose de revêtement
 - Selon les exigences du manufacturier

FINI INTÉRIEUR

- Revêtement de plancher et escalier de bois – support et craquement
- Pose du carrelage - céramique

Pour les éléments identifiés ci-haut, des fiches techniques seront diffusées en chantier, par le biais des associations d'entrepreneurs ou tout autre moyen de communication approprié.

ÉCHELLE DE RISQUE

L'échelle de risque établie par GCR pour chacun des éléments de non-conformités soulevés lors des inspections en chantier compte cinq (5) niveaux :

NIVEAU 1 - MEILLEURES PRATIQUES

Certains entrepreneurs adoptent des pratiques supérieures aux exigences en vigueur. Or, ces derniers se verront attribuer, sous certaines conditions, des points pour leurs pratiques exemplaires.

NIVEAU 2 - D'ICI LA FIN DE LA CONSTRUCTION

Lors de l'inspection, et suivant des discussions avec l'entrepreneur, son représentant ou même un sous-traitant, il se peut que certains éléments non-conformes soient soulevés, mais qu'ils ne soient pas encore exécutés. Afin de s'assurer que les travaux soient faits de façon appropriée, ces éléments seront mentionnés au rapport d'inspection et un suivi sera effectué.

NIVEAU 3 - RISQUE FAIBLE

Les éléments notés comme étant à « risque faible » sont des éléments de non-conformité aux règles, codes, normes et autres devant être corrigés, mais n'ayant pas été ciblés comme étant des éléments spécifiques à observer en chantier par GCR. De plus, ces éléments n'affectent pas l'intégrité de l'enveloppe, la stabilité de la structure du bâtiment ou la sécurité des occupants.

NIVEAU 4 - RISQUE MOYEN

Les éléments identifiés à « risque moyen » sont des éléments inclus dans la liste des éléments spécifiques à vérifier en chantier et faisant l'objet d'une attention particulière de la part de GCR, mais qui ne font pas partie du « top 10 » du Registre des problématiques. Ces éléments nécessitent une intervention rapide, mais ne sont pas de nature à pouvoir porter atteinte à la sécurité des personnes ou de mettre en péril l'intégrité de l'enveloppe ou la stabilité de la structure du bâtiment. Elles visent des éléments essentiels à l'usage du bâtiment.

NIVEAU 5 - RISQUE ÉLEVÉ

Les éléments identifiés à « risque élevé » sont des éléments spécifiques à vérifier en chantier: soit parcequ'ils font partie du « top 10 » du Registre des problématiques identifiées par GCR ou parce qu'ils sont de nature à affecter, de façon importante et immédiate, la structure du bâtiment, ou soit qu'ils rendent ce dernier impropre à l'habitation, compte tenu des circonstances. Tous les éléments pouvant éventuellement mettre en péril la sécurité des occupants ou l'usage normal du bâtiment représentent un risque élevé et doivent être corrigés.

Les niveaux 1 et 2 n'ont pas d'impact négatif alors que les niveaux 3, 4 et 5 affectent l'évaluation technique effectuée à chacun des rapports d'inspection émis par GCR.

INSPECTION SUR PLAN

L'inspection sur plan se veut une étape cruciale dans la gestion du risque de GCR. La possibilité d'agir en prévention, en identifiant des situations précises sur les plans, avant le début de la construction, réduit les risques de non-conformités en chantier.

L'article 87 du *Règlement* oblige l'entrepreneur, qui entend travailler dans le domaine des bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise de plus de 5 parties privatives, à fournir, en outre, à l'administrateur les documents suivants :

- Une attestation de financement;
- Des plans d'architecture, de structure, de mécanique et d'électricité avec sceau et approuvés par la municipalité de même que les modifications à ces plans (s'il survient des modifications majeures en cours de réalisation);
- Une étude de sol complète;
- Une copie de la note d'information prévue aux articles 1787 et suivants du Code civil;
- Une copie du permis de construction émis par la municipalité;
- Une copie des contrats préliminaires.

GCR peut également exiger des plans d'architecture pour les bâtiments résidentiels assujettis à la *Loi sur les architectes*, RLRQ, c. A-21. Celle-ci s'applique aux plans et devis de travaux d'architecture pour une habitation unifamiliale jumelée ou en rangée, une habitation multifamiliale d'au plus de quatre unités, lorsque, après réalisation des travaux, l'édifice excède deux étages et lorsque l'édifice n'excède pas deux étages, mais qui excède 300 m² de superficie brute totale des planchers ou qui compte plus d'un niveau de sous-sol.

De plus, des plans d'architecture (élévations et coupes de mur type) ainsi que tout document jugé pertinent peuvent être demandés en tout temps, pour tous les types de bâtiments, si GCR l'estime nécessaire lors de l'évaluation du projet, par exemple pour s'assurer que le projet respecte les distances limitatives.



ÉLÉMENTS À VÉRIFIER SUR LES PLANS

Les plans seront évalués, notamment, selon les éléments suivants :

Exigences du code quant aux renseignements devant apparaître sur les plans :

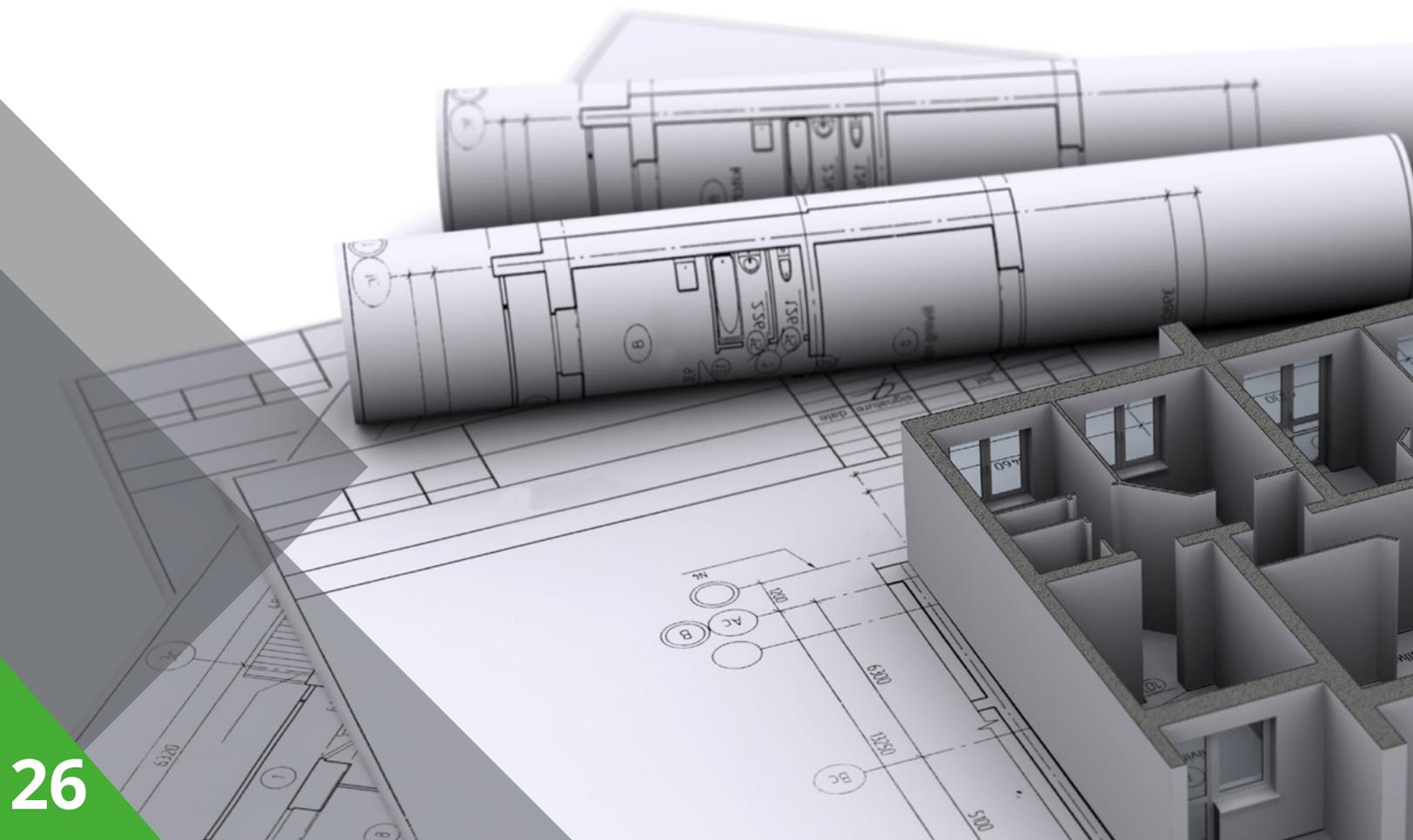
- Type d'émission;
- Renseignements exigés sur les plans d'implantation;
- Renseignements exigés en protection incendie;
- Plans des systèmes de gicleurs;
- Renseignements exigés sur les dessins de la structure;
- Renseignements exigés sur les dessins des fondations.

Liste des éléments pouvant, notamment, résulter à une non-conformité :

- Niveau moyen du sol;
- Type de construction et aire de bâtiment;
- Mezzanine considérée ou non comme étage;
- Façade de rayonnement;
- Qualité de conception de l'enveloppe.

Un rapport technique, ne faisant pas partie du calcul de la cote technique, sera envoyé à l'entrepreneur afin qu'il demande au professionnel de procéder aux correctifs sur les plans, le cas échéant. Un suivi sera effectué lorsque requis.

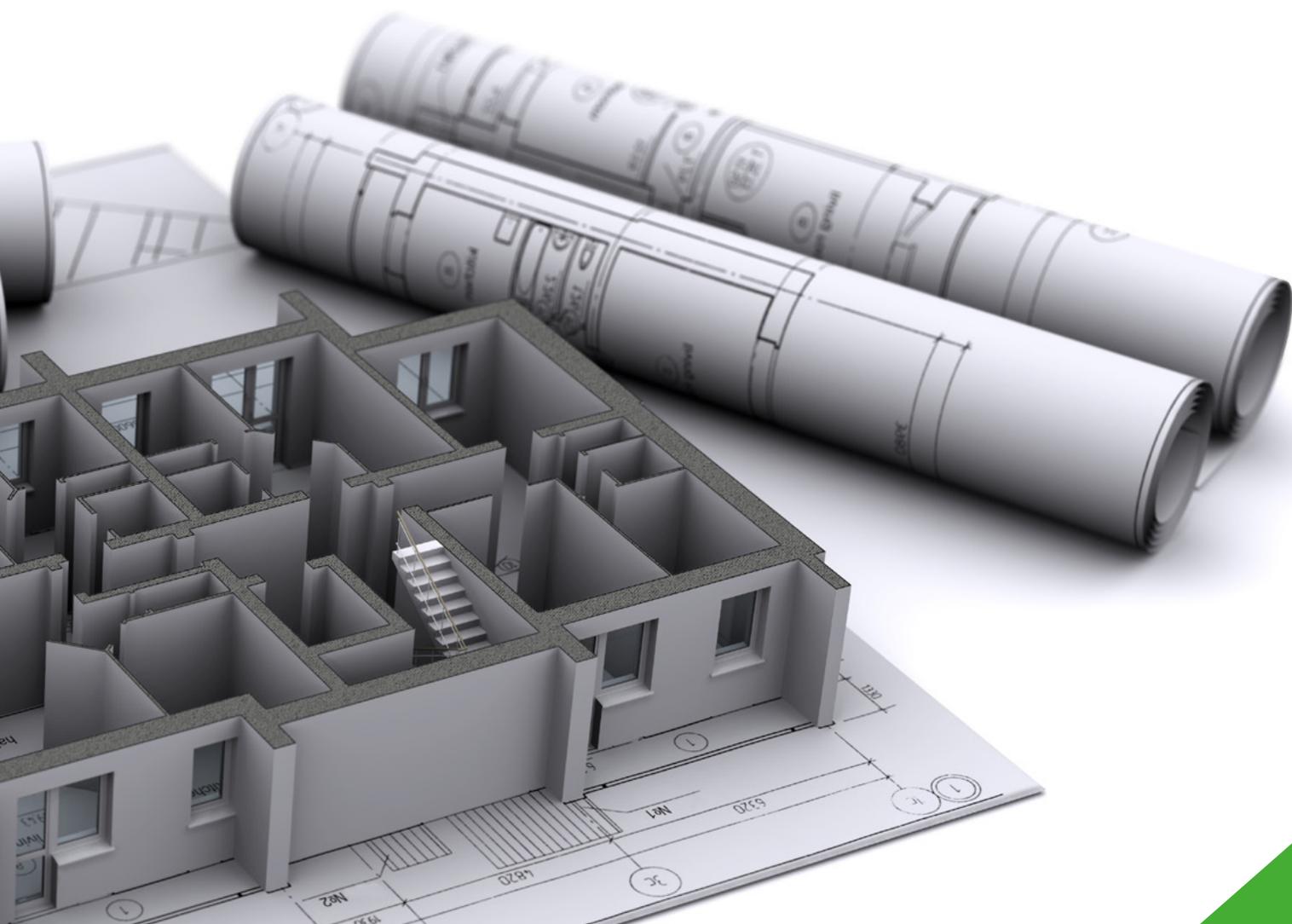
Dans certains cas, *GCR* peut exiger que des plans corrigés soient soumis pour validation, si des vices de conception majeurs sont identifiés.



INSPECTION DE SUIVI DES RAPPORTS

Les inspections de suivi peuvent être effectuées lorsque *GCR* le juge nécessaire. Entre autres, *GCR* peut avoir recours à des inspections de suivi lorsque :

- Des preuves documentant les correctifs apportés aux non-conformités sont jugées insuffisantes;
- Une vérification des correctifs apportés par l'entrepreneur est nécessaire;
- Il y a un manque de collaboration et de suivi de la part de l'entrepreneur;
- Le risque associé à une non-conformité identifiée en chantier est jugé anormalement élevé;
- Au besoin.



RAPPORT D'INSPECTION

Les rapports d'inspection sont produits à la suite d'une inspection en chantier. Ces derniers sont la somme des observations, des non-conformités, des meilleures pratiques et des suivis à faire avant la fin de la construction.

Chaque point au rapport contient, de façon générale, un article du code, une photo et une observation expliquant la situation.

La rédaction des constatations dans les rapports d'inspection se veut uniforme et facile à comprendre par les entrepreneurs et les bénéficiaires.

Suivant l'inspection, l'entrepreneur peut s'attendre à recevoir le rapport d'inspection dans un délai de trois (3) jours ouvrables. Les rapports d'inspection sont acheminés par courriel à l'entrepreneur afin de ne pas retarder



la réception de ceux-ci et par le fait même, les travaux de construction.

En tout temps, l'entrepreneur peut communiquer par courriel avec l'inspecteur afin d'obtenir des précisions au sujet du rapport produit par ce dernier.

Un rapport peut être émis lors de l'inspection sur plan. Ce rapport contient, notamment, les non-conformités observées lors de l'inspection sur plan ainsi qu'une invitation à faire suivre ledit document aux professionnels concernés. Le rapport est envoyé à l'entrepreneur dans un délai de trois (3) jours ouvrables suivant la vérification.

Les rapports d'inspection peuvent être demandés par les bénéficiaires en vertu de l'article 73 alinéa 2 du *Règlement*.

SUIVI DES RAPPORTS D'INSPECTION

Lorsque le rapport d'inspection contient des non-conformités ou des éléments requérant un suivi, la direction de l'inspection s'assure d'effectuer le suivi approprié.

Pour sa part, l'entrepreneur doit corriger les non-conformités soulevées dans un délai de 10 jours suivant la date de l'inspection. Lorsque les correctifs sont apportés, l'entrepreneur doit faire parvenir à GCR les documents, les attestations de professionnels et/ou les preuves photographiques prouvant leurs exécutions. Suivant l'analyse des documents fournis, GCR peut les accepter et mettre un terme au suivi, le cas échéant. Dans certains cas, GCR peut refuser les pièces justificatives et demander une visite de suivi d'un inspecteur.

Si l'entrepreneur n'est pas en mesure de fournir les preuves nécessaires ou de faire les travaux correctifs dans le délai demandé, il en va de sa responsabilité d'en aviser GCR. À ce moment, une entente de délai supplémentaire peut être prise et l'entrepreneur devra faire parvenir les preuves demandées dans le délai convenu.

GCR effectuera un suivi automatique des corrections des non-conformités. Ce suivi se fera respectivement 10 jours (1^{er} avis) et 20 jours (2^e avis) suivant la date de l'inspection. Si aucune réponse n'est obtenue, l'entrepreneur sera contacté par téléphone dans les jours suivants le deuxième avis. Si l'entrepreneur ne fait pas suite à ces trois (3) avis, GCR pourra abaisser la *Cote technique* de l'entrepreneur jusqu'à un maximum de 10 points.

Si l'entrepreneur n'offre aucune collaboration au niveau du suivi des rapports d'inspection, GCR peut juger cette situation suffisante pour annuler l'adhésion de l'entrepreneur et, le cas échéant, le dénoncer à la RBQ.

REGISTRE DES PROBLÉMATIQUES

GCR tient à jour un registre des éléments qui ne respectent pas les règlements, codes, normes et règles de l'art observés en chantier.

Il s'agit d'éléments de non-conformités fréquemment observés lors des inspections en chantier.

En septembre 2016, le top 10 des problématiques récurrentes contient les éléments de non-conformité mentionnés ci-dessous :

- Solins
- Étanchéité à l'air et à la vapeur d'eau
- Lisse d'assise
- Protection des mousses plastiques
- Ponts thermiques
- Isolation des murs de fondation
- Dimension des appuis aux poutres
- Protection contre l'humidité
- Chantepleurs
- Séparation coupe-feu – continuité et étanchéité

Ce registre est mis à jour régulièrement par GCR en fonction des observations en chantier.

FORMATION DES ENTREPRENEURS

G*CR* encourage les associations à former leurs membres selon les meilleures pratiques, les codes en vigueur, les normes, les règles de l'art et les bonnes pratiques reconnues dans l'industrie.

Dans ce cadre, *GCR* contribuera à la formation continue des entrepreneurs en offrant des formations visant les non-conformités identifiées au Registre des problématiques. Ces formations seront conçues et réalisées en collaboration avec les associations d'entrepreneurs.

En informant les entrepreneurs accrédités sur les règlements, les codes, les normes en vigueur et les règles de l'art, *GCR* souhaite respecter ses obligations et participer activement à l'amélioration de la qualité de la construction résidentielle au Québec.

Finalement, *GCR* offrira également de la formation générale aux entrepreneurs à l'égard du contenu du plan de garantie.

Voici le tableau des inspections prévues par GCR en fonction de la cote qualité attribuée à l'entrepreneur.

Tarification et taux d'inspection 2017				
	Taux d'inspection	Nombre d'unités prévues	Nombre d'inspections prévues	Frais de gestion des risques
1.1.1				
Catégorie d'entrepreneur				
AA	10%	1419	142	45 \$ / unité
A	20%	4066	813	90 \$ / unité
B	30%	2454	736	135 \$ / unité
C	60%	2325	1395	270 \$ / unité
D	100%	251	251	450 \$ / unité
N	100%	1201	1201	450 \$ / unité
		11716	4538	
1.1.2				
Catégorie d'entrepreneur				
AA	10%	226	23	45 \$ / unité
A	20%	1156	231	90 \$ / unité
B	30%	467	140	135 \$ / unité
C	60%	622	373	270 \$ / unité
D	100%	42	42	450 \$ / unité
N	100%	774	774	450 \$ / unité
		3287	1583	
Total		15003	6121	
Taux global d'inspection			41%	



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENNELLE



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Garantie de construction résidentielle
7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200
Montréal (Québec) H1M 3N2

Téléphone : 514 657-2333
Sans frais : 1 855 657-2333
Info@GarantieGCR.com