

GCR

Garantie de construction résidentielle

Programme d'inspection 2017

Vision

Le programme d'inspection 2017 de *Garantie de construction résidentielle (GCR)* respecte les objectifs de la *Politique sur l'inspection* qui vise à assurer la qualité de la construction, ainsi qu'à prévenir les vices et malfaçons. Il vise également à assurer que les nouvelles constructions résidentielles au Québec soient conformes aux normes, aux règlements en vigueur et aux règles de l'art.

GCR souhaite ainsi que les inspections se fassent dans une optique de prévention, d'information et de collaboration. Le programme d'inspection 2017 s'inscrit donc dans une démarche d'amélioration continue de la qualité de la construction résidentielle au Québec.

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*. De plus, celui-ci doit respecter la Politique sur l'inspection mentionnée au 1^{er} paragraphe de l'article 65.1. Le programme détermine le nombre de bâtiments qui seront inspectés par GCR pour les chantiers des entrepreneurs accrédités, en tenant compte notamment des risques associés à l'entrepreneur, des types de bâtiments construits et de la nature des projets réalisés.

Ainsi, selon l'expérience de l'entrepreneur (une Cote qualité GCR lui est attribuée), sa production annuelle et le type de bâtiments qu'il construit, le programme établit le nombre de bâtiments devant être inspectés et la liste des éléments à vérifier.

1. Types de bâtiments

Les bâtiments visés par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* sont :

Bâtiments de la catégorie 1.1.1

1. Des bâtiments neufs destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divise, 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, plus précisément :
 - Une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée

Bâtiments de la catégorie 1.1.2

1. Des bâtiments neufs destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divise, plus spécifiquement :

- Un bâtiment multifamilial comprenant au plus quatre parties privatives superposées, sans tenir compte dans le calcul de ces quatre 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.

2. Classification des entrepreneurs

Afin 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 ces deux aspects qui représentent 50 % de l'évaluation.

Chaque année, la Cote de tous les entrepreneurs accrédités est réévaluée en prenant soin de considérer les nouvelles données financières et techniques.

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 |

La Cote détermine le nombre d'inspections en lien avec la production annuelle 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 peut être soustrait de la cote technique.

3. Rôle de l'inspecteur

Soucieux d'améliorer la qualité de la construction au Québec, l'inspecteur inspecte les chantiers à diverses étapes de la construction, en portant une attention particulière aux situations identifiées par *GCR*. Notamment, l'inspecteur :

- Prend connaissance du type de bâtiment à inspecter, des plans et autres documents (si disponibles) ainsi que des rapports d'inspection précédents, le cas échéant, afin de bien évaluer le bâtiment à inspecter.
- Se présente de façon professionnelle et courtoise à l'entrepreneur ou son représentant.
- En chantier, 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'inspections précédentes ou tout autre sujet approprié.
- Utilise les termes appropriés et remet des fiches techniques sur le chantier afin d'expliquer ses propos, le cas échéant.
- Identifie et communique les non-conformités de façon positive et constructive, dans le but de bien faire comprendre la nature et les conséquences de ces dernières.
- 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 un avis sur un matériau, l'inspecteur le dirige vers la ressource appropriée (ex. : associations d'entrepreneurs, fournisseurs de matériaux, etc.) pour répondre à ces questions.
- Fait preuve d'ouverture d'esprit et respecte les valeurs de l'organisation.

4. 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.

| Cote qualité <i>GCR</i> | Cibles d'inspection |
|-------------------------|---------------------|
| AA | 10 % |
| A | 20 % |
| B | 30 % |
| C | 60 % |
| D | 100 % |
| N | 100 % |

Projets multi-logements détenus en copropriété divise

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

| Nombre d'étages Inspections minimum | |
|-------------------------------------|---|
| 2 | 2 |
| 3 | 3 |
| 4 | 4 |

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.

5. Inspection

GCR procède à trois (3) types d'inspection différents :

- a. Inspection en chantier
- b. Inspection sur plan
- c. Inspection de suivi des non-conformités

Plus d'une inspection peut être effectuée selon les risques associés à l'entrepreneur, au type de construction, aux matériaux et aux technologies utilisées, 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.

a. Inspection en chantier

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. Chaque étape représente un état d'avancement des travaux. Pour chacune des étapes, une valeur différente est établie en fonction des éléments pouvant être observés selon la gestion des 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 |

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

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 risque conçue selon le niveau de risque qu'ils représentent, la fréquence à laquelle ils sont non-conformes et la gravité de la non-conformité.

À cet effet, *GCR* a développé une liste d'éléments spécifiques à vérifier en chantier. Ces éléments de non-conformités représentent un plus haut risque et doivent faire l'objet d'une attention particulière, soit parce qu'ils sont fréquemment observés et répertoriés dans

notre registre des problématiques, qu'ils font l'objet de réclamations fréquentes et coûteuses ou 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 énumérés à l'Annexe 1 servira, notamment, d'indicateur pour mesurer la qualité de la construction.

Échelle de risque

L'échelle de risque compte cinq (5) niveaux. 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.

- **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 de façon spécifique dans les *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 ils font partie du « top 10 » du *Registre des problématiques* identifiées par GCR ou qui sont de nature à affecter, de façon importante et immédiate, la structure du bâtiment, ou qui 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 est un risque élevé devant être corrigé.

b. Inspection sur plan

L'inspection sur plan se veut une étape cruciale dans la gestion des risques de GCR. La possibilité d'agir en prévention, en analysant les éléments à vérifier sur les plans (Annexe 2), en identifiant des situations précises sur les plans avant le début de la construction, réduit les risques de non-conformité 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 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 du Québec* ;
- 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.

c. Inspection de suivi des non-conformités

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

6. 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.

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 plans 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*.

7. 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 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 la revisite 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 dix (10) jours (1^{er} avis) et vingt (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 suivant le 2^e 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 dix (10) points.

Si l'entrepreneur n'offre aucune collaboration quant au 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 *Régie du bâtiment du Québec (RBQ)*.

8. 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 :

1. Solins
2. Étanchéité à l'air et à la vapeur d'eau
3. Lisse d'assise
4. Protection des mousses plastiques
5. Ponts thermiques
6. Isolation des murs de fondation
7. Dimensions des appuis aux poutres
8. Protection contre l'humidité
9. Chantepleures
10. Séparation coupe-feu – continuité et étanchéité

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

9. Prévisions

| Tarification et taux d'inspection 2017 | | | | |
|--|-------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Taux d'inspection | Nombres d'unités prévues | Nombre d'inspections prévues | Frais de gestion des risques |
| 1.1.1 | | | | |
| Catégorie d'entrepreneur | | | | |
| AA Excellent | 10% | 1419 | 142 | 45\$ / unité |
| A Très bon | 20% | 4066 | 813 | 90\$ / unité |
| B Bon | 30% | 2454 | 736 | 135\$ / unité |
| C Besoin d'accompagnement | 60% | 2325 | 1395 | 270\$ / unité |
| D Acceptable sous condition | 100% | 251 | 251 | 450\$ / unité |

| | | | | |
|---------------------------------|------|-------|------|---------------|
| N Non-coté | 100% | 1201 | 1201 | 450\$ / unité |
| | | 11716 | 4538 | |
| 1.1.2 | | | | |
| Catégorie d'entrepreneur | | | | |
| AA Excellent | 10% | 226 | 23 | 45\$ / unité |
| A Très bon | 20% | 1156 | 231 | 90\$ / unité |
| B Bon | 30% | 467 | 140 | 135\$/ unité |
| C Besoin d'accompagnement | 60% | 622 | 373 | 270\$/ unité |
| D Acceptable sous condition | 100% | 42 | 42 | 450\$ / unité |
| N Non-coté | 100% | 774 | 774 | 450\$ / unité |
| | | 3287 | 1583 | |
| Total | | 15003 | 6121 | |
| Taux global d'inspection | | | 41% | |