



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

**Projet de loi 16 : Un premier grand pas pour améliorer la
protection des consommateurs**

Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire

Jeudi 9 mai 2019

Table des matières

1. Introduction.....	3
1.1 Présentation de GCR	3
1.2 Des remarques effectuées dans une optique de protection des consommateurs.....	3
1.3 Un projet de loi orienté vers la protection des consommateurs	4
2. Les consommateurs sont mieux protégés maintenant dans l'industrie de la construction résidentielle .	5
2.1 Des modifications législatives et réglementaires qui ont eu un réel impact	5
2.2 Prévention et surveillance de chantier : un pari qui rapporte	5
2.3 Près de 25 000 unités inspectées en quatre ans	6
2.4 Diminution de 54 % des non-conformités.....	7
3. La qualité des inspections est cruciale pour assurer la protection des acheteurs d'une habitation.....	8
3.1 L'importance de l'inspection préachat.....	8
3.2 La qualification des inspecteurs doit être prise au sérieux, tout comme leur formation continue.....	8
3.3 Création d'un registre des non-conformités détectées en inspection préachat	10
3.4 Un groupe de travail pour déterminer comment se fera la certification des inspecteurs	11
3.5 Rendre obligatoire l'inspection de réception en compagnie d'un professionnel du bâtiment	11
4. Mesures touchant la copropriété : accueil positif de GCR.....	12
5. Les sommes versées en acompte seront mieux protégées.....	13
5.1 Des acheteurs s'exposent à un grand risque.....	13
5.2 Des exemples concrets où la protection des acomptes s'est appliquée.....	13
5.3 Tous les acheteurs ne sont pas couverts par le plan de garantie obligatoire	13
5.4 La protection en totalité des acomptes : une bonne nouvelle pour les consommateurs	14
5.5 Des préoccupations existent sur l'application de l'article 60.....	14
6. Les normes les plus récentes devraient s'appliquer partout au Québec, sans exception	15
6.1 Le dernier Code de construction ne s'applique pas automatiquement.....	15
6.2 La version du Code appliquée dans les 25 plus grandes municipalités.....	16
6.3 Les consommateurs préoccupés	16
6.4 Rendre la version la plus récente du Code de construction applicable partout.....	16
7. Conclusion	17
8. Sommaire des recommandations	18

1. Introduction

1.1 Présentation de GCR

Garantie de construction résidentielle (GCR) est un organisme à but non lucratif, neutre et indépendant, qui a pour mandat d'administrer le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour l'ensemble du territoire québécois et dont les activités ont débuté le 1^{er} janvier 2015. D'ailleurs, depuis cette date, il n'existe qu'un seul plan de garantie obligatoire autorisé par la Régie du bâtiment du Québec, soit celui de GCR. La mission de GCR est de protéger les acheteurs d'une habitation neuve et de favoriser l'amélioration de la qualité de la construction au Québec. Les valeurs qui guident GCR à tous les instants sont l'excellence, l'équité, la transparence, le respect et la responsabilité.

Le conseil d'administration de GCR est composé de treize membres représentant les parties prenantes : deux membres qui sont des professionnels du bâtiment, un membre qui est un professionnel du droit, un membre qui provient du milieu de la finance, trois membres qui proviennent du milieu gouvernemental, trois membres identifiés aux associations de consommateurs et trois membres identifiés aux associations d'entrepreneurs généraux œuvrant dans le secteur résidentiel neuf.

Le Règlement sur le plan de garantie obligatoire des bâtiments résidentiels neufs prévoit que les types de bâtiment résidentiel neuf suivants sont couverts par GCR :

- Maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée ;
- Bâtiment multifamilial détenu en copropriété divise (condo) comptant quatre unités superposées ou moins ;
- Bâtiment multifamilial de deux à cinq logements non détenus en copropriété divise (intergénérationnelle, duplex, triplex, etc.).

Cela signifie que le plan de garantie obligatoire ne couvre pas :

- la transformation de bâtiments (p. ex., une ancienne église transformée en immeuble en copropriété) ;
- la rénovation de bâtiments (agrandissement, construction sur des fondations existantes, ajout d'un garage non adjacent à la propriété) ;
- les bâtiments de copropriété de plus de quatre unités superposées (« tours à condos ») ;
- l'autoconstruction.

GCR met l'accent sur la prévention et la surveillance des chantiers de construction. En agissant ainsi, elle favorise l'amélioration de la qualité de la construction et encourage les entrepreneurs à adopter les meilleures pratiques au bénéfice des consommateurs québécois.

Finalement, GCR s'assure en continu de l'efficacité de ses processus, à l'image d'une organisation privée, et ce, bien qu'elle constitue en quelque sorte un service public. D'ailleurs, en 2018, GCR a obtenu la certification ISO 9001 en plus d'avoir été lauréat d'un prix du Mouvement québécois de la qualité. Seulement dix organisations ont reçu un tel prix en 2018 au Québec.

1.2 Des remarques effectuées dans une optique de protection des consommateurs

GCR est fière de participer aux consultations particulières sur le projet de loi 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, et de déposer

le présent mémoire. Elle espère que sa contribution permettra aux parlementaires de prendre les meilleures décisions possible, et ce, dans une optique de protection des consommateurs québécois.

D'ailleurs, la protection des consommateurs est non seulement la raison d'être première de GCR, mais l'organisation a développé une solide expertise en la matière au cours de ses quatre premières années d'existence. Malheureusement, GCR a été témoin de nombreuses situations où des consommateurs se sont trouvés floués ou bien ont été à risque de l'être. Les réflexes et la connaissance de l'organisation pour prévenir ce genre de situations se sont donc largement développés au fil du temps. De plus, elle est en mesure d'identifier aujourd'hui les facteurs qui peuvent influencer positivement ou négativement sur la protection des consommateurs. À l'intérieur de ce mémoire, elle entend donc se servir de son expertise en matière de protection des consommateurs afin d'orienter les parlementaires et autres intervenants sur les solutions les plus appropriées.

1.3 Un projet de loi orienté vers la protection des consommateurs

Pour GCR, il ne fait aucun doute que le projet de loi 16 déposé le 3 avril dernier par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, constitue un grand pas dans la bonne direction pour assurer une meilleure protection des consommateurs. Qu'il s'agisse du meilleur encadrement de l'activité d'inspection ou encore des mesures visant à assurer la santé financière et le futur du parc immobilier de condos au Québec, GCR juge que le gouvernement pose les bons gestes en ces matières. Ils feront sans aucun doute une réelle différence au cours des prochaines années. Cela dit, GCR considère que des bonifications sont possibles et c'est pourquoi elle fait plusieurs observations et formule quelques recommandations dans ce mémoire.

Finalement, bien qu'il s'agisse d'un grand pas dans la bonne direction, il ne faut pas voir ce projet de loi comme un fin en soi, mais bien comme le début d'un processus plus long visant à accroître considérablement la protection des consommateurs dans l'industrie de la construction résidentielle au Québec. Car même après l'adoption éventuelle de ce projet de loi, il restera encore beaucoup à faire. C'est dans cette optique que GCR abordera un dossier spécifique à la fin de son mémoire, soit celui des multiples versions du Code de construction présentement en application au Québec.

2. Les consommateurs sont mieux protégés maintenant dans l'industrie de la construction résidentielle

2.1 Des modifications législatives et réglementaires qui ont eu un réel impact

Pour Garantie de construction résidentielle, il ne fait aucun doute que les consommateurs sont mieux protégés aujourd'hui qu'ils ne l'étaient il y a quelques années à peine, et ce, avant même l'adoption éventuelle du projet de loi 16. En effet, le gouvernement a apporté d'importantes modifications au plan de garantie au cours des dernières années. Parmi celles-ci, mentionnons :

- **la création d'un organisme neutre et indépendant afin d'assurer la gestion du plan de garantie obligatoire.** Auparavant, ce sont des associations d'entrepreneurs en construction qui géraient les plans de garantie, ce qui, aux yeux de plusieurs experts et intervenants, créait une apparence de conflit d'intérêts alors que les associations avaient, d'une part, le mandat de représenter leurs membres, et d'autre part, le mandat d'assurer la protection des consommateurs vis-à-vis de leurs membres ;
- **l'impossibilité pour le gestionnaire d'un plan de garantie obligatoire de faire des profits ;**
- **l'accroissement de certaines protections pour les consommateurs prévues dans le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ;**
- **la mise en place d'un fonds de sinistre destiné à protéger les consommateurs lorsqu'un événement hors du commun survient.** La crise de la pyrrhotite, qui a touché plus de mille familles à Trois-Rivières à partir de la fin des années 2000, a démontré la nécessité d'être en mesure de mieux faire face financièrement à de tels événements ;
- **la collecte d'un montant sur chaque unité enregistrée afin de permettre à des associations de représenter les consommateurs et de défendre leurs intérêts.**

Au centre de ces changements, il y a la création de Garantie de construction résidentielle (GCR), dont les activités ont débuté le 1^{er} janvier 2015. Seul plan de garantie obligatoire depuis cette date, GCR a misé sur une approche complètement différente par rapport aux anciens plans afin d'assurer une protection plus efficace et largement accrue des consommateurs québécois. En outre, elle a mis en place un modèle de gestion de risques qui lui permet d'abord de les identifier et ensuite de mettre en place des actions visant à minimiser les chances qu'ils se concrétisent. Des événements ou des crises survenus dans le passé auraient pu être évités ou mieux gérés si un tel modèle avait été en place.

2.2 Prévention et surveillance de chantier : un pari qui rapporte

Dès son arrivée, GCR a assuré la mise en place d'une approche qui repose sur la prévention et la surveillance des chantiers, ce qui constitue la principale différence par rapport à ce qui se faisait avant. Évidemment, il va de soi que la gestion des cas de réclamations allait être au cœur de ses opérations. C'est la raison d'être du plan de garantie obligatoire : s'assurer que les protections auxquelles ont droit les consommateurs s'appliquent alors qu'ils font l'investissement le plus important de leur vie en acquérant une propriété neuve. Mais aux yeux de GCR, si les actions faites en surveillance et en prévention peuvent permettre d'éviter du stress et des ennuis inutiles à des familles, il vaut certainement la peine de favoriser cette approche. Les résultats obtenus depuis quatre ans démontrent que l'approche fonctionne. Il en sera question plus loin dans cette section.

Parmi les actions privilégiées par GCR en prévention, notons :

- **la mise en place de la Cote Qualité GCR :** Tous les entrepreneurs accrédités au plan de garantie sont évalués sur les volets technique, financier et de satisfaction de la clientèle et se voient attribuer une cote. Les entrepreneurs ont avantage à maintenir la meilleure cote possible. En effet, plus la

cote est bonne, moins dispendieux est l'enregistrement de chacune de leurs unités au plan de garantie. Les résultats obtenus lors des inspections, qui seront abordées plus loin dans ce mémoire, ont un grand impact sur la cote ;

- **l'élaboration de fiches techniques** : Il s'agit de documents qui ont pour objectif de donner des informations techniques sur un sujet précis et aider ainsi les entrepreneurs à construire conformément à ce qu'exige le Code de construction ;
- **la Tournée GCR** : Chaque année depuis deux ans, GCR part à la rencontre des entrepreneurs de partout au Québec et leur offre des formations sur différents sujets afin de les aider à offrir une construction de qualité à leurs clients. En 2019, plus de 1 100 entrepreneurs et autres acteurs de l'industrie se sont inscrits à la Tournée dans les huit villes visitées ;
- **les pratiques d'excellence** : GCR a identifié des pratiques qui vont au-delà de ce que prévoit le Code de construction et qui font une réelle différence sur la qualité de construction des bâtiments. Ces pratiques ne sont pas obligatoires, mais un entrepreneur qui en met en place dans sa construction voit un impact positif sur sa Cote Qualité GCR ;
- **d'autres outils de prévention** : Mentionnons notamment les formations sur les principales non-conformités détectées en chantier, mises en place en collaboration avec les associations d'entrepreneurs, ainsi que le soutien de conseillers techniques de GCR.

2.3 Près de 25 000 unités inspectées en quatre ans

Le plus gros morceau de la nouvelle approche préconisée demeure sans aucun doute les activités d'inspection que GCR mène depuis 2015. Les inspections servent à déceler les éléments non conformes selon la réglementation, les normes ainsi que les règles de l'art et à exiger des travaux correctifs, le cas échéant. GCR procède à trois types d'inspection :

1. **Inspection en chantier** : L'inspection en chantier permet de vérifier la qualité de la construction selon l'état d'avancement des travaux. Les non-conformités observées sur le chantier sont expliquées à l'entrepreneur lors de la visite et indiquées au rapport d'inspection dont l'acheteur peut obtenir copie.
2. **Inspection sur plans** : L'inspection sur plans réduit les risques de non-conformités en chantier, car elle permet d'agir en prévention en analysant les éléments à vérifier et en identifiant des situations précises avant le début de la construction.
3. **Inspection de suivi** : 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, qu'une vérification des correctifs apportés par l'entrepreneur est nécessaire, qu'il y a un manque de collaboration et de suivi de la part de l'entrepreneur ou qu'un risque associé à une non-conformité identifiée en chantier est jugé anormalement élevé.

Depuis quatre ans, c'est ainsi près de 25 000 unités qui ont été inspectées en chantier par GCR sur l'ensemble du territoire québécois. En 2019, GCR prévoit que le nombre d'inspections sera au-delà de 8 000. C'est donc une grande expertise en matière d'inspection qu'a développée GCR depuis 2015.

Par ailleurs, soulignons que la Cote Qualité GCR d'une entreprise a un impact sur le nombre d'inspections qui seront réalisées sur les unités qu'elle construit. Par exemple, un entrepreneur coté C verra davantage de ses unités être inspectées par rapport à un entrepreneur coté AA. Voici le taux d'inspection selon la cote :

Cote	AA	A	B	C	D	Non cotée
Taux d'inspection	20 %	30 %	40 %	60 %	100 %	100 %

La mise en place de cette nouvelle approche n’a pas été bien reçue par tous au départ. Il s’agissait d’un changement de culture significatif alors que l’encadrement des entrepreneurs en construction est devenu beaucoup plus important par rapport aux anciens plans de garantie. Quatre ans plus tard, il est toutefois possible d’affirmer que nombreux sont les entrepreneurs en construction qui adhèrent à ce nouveau modèle, y voyant des gains réels à bien construire. Cela démontre bien que les entreprises en construction peuvent être partie prenante d’un changement majeur voué à améliorer la protection des consommateurs.

2.4 Diminution de 54 % des non-conformités

Grâce à cette nouvelle approche et à la collaboration des différents acteurs, dont les entrepreneurs en construction, il est possible d’affirmer que les résultats sont au rendez-vous. En effet, selon une étude dévoilée en janvier dernier, les principaux défauts de construction détectés sur les chantiers depuis 2016 ont diminué de 54 %. En septembre 2016, GCR détectait en moyenne 1,78 non-conformité majeure par inspection alors qu’en décembre 2018, ce chiffre avait chuté à 0,81. Dans certaines régions, la diminution atteint ou avoisine les 70 %, ce qui est colossal. Voici les statistiques pour l’ensemble des régions :

Région	Sept. 2016	Sept. 2017	Déc. 2018	Variation
Abitibi-Témiscamingue		Données insuffisantes		
Bas-Saint-Laurent	2,12	1,97	2	- 6 %
Chaudière-Appalaches	1,81	1,43	1,07	- 41 %
Capitale-Nationale	1,80	1,36	0,8	- 56 %
Centre-du-Québec	2,20	2,09	1,07	- 51 %
Côte-Nord		Données insuffisantes		
Estrie	1,65	1,46	1,36	- 18 %
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine		Données insuffisantes		
Lanaudière	2,45	1,50	1,18	- 52 %
Laurentides	2,22	1,15	0,8	- 64 %
Laval	2,63	1,03	0,83	- 68 %
Mauricie	2,07	1,26	0,82	- 60 %
Montérégie	1,37	1,18	0,85	- 38 %
Montréal	1,10	0,29	0,32	- 71 %
Nord-du-Québec		Données insuffisantes		
Outaouais	1,67	0,95	0,69	- 59 %
Saguenay-Lac-Saint-Jean	1,88	2,29	1,13	- 40 %
Province	1,78	1,12	0,81	- 54 %

3. La qualité des inspections est cruciale pour assurer la protection des acheteurs d'une habitation

Les données présentées dans la section précédente sur la diminution des principaux défauts de construction démontrent à quel point les activités d'inspection peuvent avoir un impact majeur sur la prévention des problématiques et la protection des consommateurs. Or, qu'il soit question d'inspection en cours de construction ou encore de l'inspection préachat, il est essentiel que la qualité des inspections soit au rendez-vous et cela passe notamment par une qualification adéquate des inspecteurs.

3.1 L'importance de l'inspection préachat

Garantie de construction résidentielle salue un des éléments phares du projet de loi 16, soit l'encadrement des fonctions d'inspecteur en bâtiment. Il sera désormais nécessaire d'obtenir de la Régie du bâtiment du Québec un certificat afin d'exercer la profession d'inspecteur en bâtiment.

Bien que les détails seront davantage connus lorsqu'un règlement à cette fin sera présenté, GCR comprend des différents articles inscrits dans le projet de loi 16 que la volonté du gouvernement est de s'assurer que des gens qui n'ont pas les compétences ou la formation adéquates ne peuvent s'improviser inspecteurs en bâtiment. GCR voit d'un très bon œil ces nouvelles dispositions. Il est important de comprendre que la quasi-totalité des acheteurs d'une habitation n'a pas de connaissances techniques approfondies permettant de juger de la qualité du bâtiment qu'ils s'appêtent à acheter. L'inspection préachat, bien qu'elle représente pour certains un coût non négligeable, est d'une importance capitale pour viser à prévenir des problématiques fâcheuses dans le futur.

3.2 La qualification des inspecteurs doit être prise au sérieux, tout comme leur formation continue

Dans le contexte décrit ci-dessus, les acheteurs n'ont d'autres choix que de faire confiance à une tierce personne pour faire l'inspection. Or, si cette tierce personne n'a pas les compétences requises, les conséquences peuvent être nombreuses et très dommageables.

Il ne suffit que de penser à un problème de solins qui cause d'importantes infiltrations d'eau, à la maçonnerie qui a une usure prématurée ou encore à la présence de moisissure qui aurait pu être détectée grâce à des tests de qualité de l'air. Ce ne sont là que quelques exemples d'une longue liste d'éléments qui peuvent causer bien du stress et des soucis financiers à des acheteurs qui ont pris possession d'un nouveau bâtiment.

Comme mentionné précédemment, les activités d'inspection sont au cœur des opérations de GCR. Chaque défaut de construction détecté en inspection et ensuite corrigé avant le transfert de la propriété aux acheteurs permet d'éviter du stress inutile à ces derniers, mais aussi d'économiser des sommes considérables en réclamations. Il faut savoir qu'il est beaucoup moins coûteux pour une entreprise de bien construire dès le départ plutôt que de devoir corriger des éléments après la livraison du bâtiment. Dans une étude publiée en janvier dernier, les dix principaux défauts de construction ont été analysés afin de déterminer jusqu'à quel point il était plus coûteux de devoir corriger des non-conformités après la construction. Le tableau de la page suivante démontre qu'il peut parfois être jusqu'à quinze fois plus coûteux de reprendre des travaux.

Description	Coûts de réalisation lors de la construction	Coûts des correctifs après la livraison du bâtiment	Écart	Pourcentage d'augmentation
1. Solins (*moyenne de trois problèmes de solins)	902 \$	8 684 \$	7 782 \$	963 %
2. Étanchéité à l'air et à la vapeur d'eau	686 \$	5 717 \$	5 031 \$	833 %
3. Lisses d'assise	692 \$	6 640 \$	5 948 \$	960 %
4. Protection des mousses plastiques	1 378 \$	2 990 \$	1 612 \$	217 %
5. Ponts thermiques	1 448 \$	1 448 \$	-	-
6. Isolation des murs de fondation	402 \$	2 971 \$	2 569 \$	739 %
7. Dimension des appuis aux poutres	344 \$	2 398 \$	2 054 \$	697 %
8. Protection contre l'humidité	346 \$	5 100 \$	4 754 \$	1 474 %
9. Chantepleures	-	9 723 \$	9 723 \$	-
10. Installation de plomberie	1 795 \$	1 795 \$	0 \$	0 %

Si des travaux correctifs sont nécessaires après la livraison du bâtiment, GCR demandera à l'entrepreneur de les effectuer à ses frais. Toutefois, il arrive que l'entrepreneur ait cessé ses activités ou qu'il ait fait faillite. Dans ces situations, c'est GCR qui prend en charge les travaux. Les activités d'inspection sont donc cruciales alors qu'il faut chercher à minimiser les risques de devoir reprendre des travaux.

C'est pourquoi la totalité des inspecteurs de GCR sont membres d'un ordre professionnel (architectes, ingénieurs ou technologues professionnels). Ils sont assujettis à un programme de formation continue et possèdent une moyenne de 17 années d'expérience en construction résidentielle. La compétence et l'expérience sont, de l'avis de GCR, gage de qualité ainsi d'une protection optimale pour le consommateur.

Tout au long de l'année, ils reçoivent des formations sur une foule de sujets techniques. Dans la dernière année, ils ont notamment été formés sur les sujets suivants :

- La pose du revêtement extérieur SIFE
- La pose et l'installation des fenêtres
- La pose des solins
- Le béton
- Le Code électrique
- L'efficacité énergétique du bâtiment
- La construction des séparations coupe-feu
- Etc.

La construction est un domaine qui évolue constamment. Les techniques changent, les matériaux se raffinent et la technologie est de plus en plus présente. Il importe dans ce contexte que la formation continue soit prévue.

GCR recommande au gouvernement de s'assurer de prévoir des obligations de formation continue dans le règlement qui sera présenté ultérieurement.

3.3 Création d'un registre des non-conformités détectées en inspection préachat

Grâce aux activités d'inspection qu'elle mène sur les chantiers, GCR a recensé les principales non-conformités qui surviennent sur les chantiers de construction résidentielle au Québec. Par exemple, la pose de solins est le défaut de construction qui revient le plus souvent. Si elle est mal effectuée, la pose des solins peut entraîner des infiltrations d'eau, qui sont souvent non visibles avant plusieurs années, causant moisissures et pourritures à l'intérieur des murs. GCR n'a pas hésité à qualifier les enjeux liés à la pose des solins de fléau dans l'industrie de la construction résidentielle neuve. C'est pourquoi elle a rapidement développé une série d'actions visant à améliorer cette pratique : fiches techniques, formations aux entrepreneurs, attention particulière à cet élément lors des inspections, etc. GCR est en mesure d'affirmer aujourd'hui que la situation s'est grandement améliorée, même s'il reste encore du travail à faire.

La création d'un registre sur les principales non-conformités a permis de poser des actions précises sur celles-ci. Or, sans un registre identifiant ce qui revient le plus souvent, il aurait été difficile de le faire.

Cela amène GCR à suggérer la création d'un registre similaire pour les inspections préachat. Elle voit quatre avantages à aller de l'avant avec une telle solution :

1. En identifiant les principaux défauts constatés lors des inspections préachat, il sera possible d'identifier ce sur quoi les inspecteurs doivent porter une attention particulière lors de leurs inspections.
2. Ce registre pourrait être fort utile pour identifier des éléments qui peuvent poser problème dix, quinze ou vingt ans après la construction. GCR pourrait ainsi adapter son plan d'intervention en inspection en tenant compte des éléments se trouvant dans un tel registre. Il y aurait donc de réels avantages en matière de protection des consommateurs à bien coordonner les interventions en inspections de chantier et en inspection préachat. Il s'agirait en quelque sorte d'un début de standardisation de la qualité de la construction sur le territoire québécois.
3. Un tel registre pourrait permettre d'identifier des problématiques spécifiques à une ou des régions, et identifier des actions en prévention tenant compte des réalités régionales.
4. La création d'un registre de cette nature et des actions en prévention et en sensibilisation qui en découleraient auraient inévitablement pour effet de réduire les coûts d'entretien pour les acheteurs, les problèmes ayant été mieux détectés.

Nul doute que la création d'un tel registre serait bénéfique pour prévenir des défauts et améliorer la qualité de la construction au Québec. L'expérience accumulée par GCR dans la gestion et l'alimentation de son registre des non-conformités pourrait certainement être bénéfique en vue de la création d'un nouveau registre.

GCR recommande au gouvernement de créer un registre des principaux problèmes constatés en inspection préachat.

3.4 Un groupe de travail pour déterminer comment se fera la certification des inspecteurs

L'article 6 du projet de loi prévoit notamment que la Régie du bâtiment du Québec « détermine, par règlement, les conditions et les modalités de délivrance, de modification ou de renouvellement d'un certificat visé à l'article 86.8, sa durée ainsi que les conditions et les modalités que le titulaire d'un tel certificat doit respecter » et qu'elle « peut reconnaître des personnes ou des organismes pour procéder à la certification des inspecteurs en bâtiment ».

Garantie de construction résidentielle est d'avis que le gouvernement du Québec devrait créer un groupe de travail dont les membres seraient différentes parties prenantes concernées par la question. Ce groupe pourrait veiller à ce que les critères exigés pour accorder ou maintenir la certification d'un inspecteur en bâtiment soient pragmatiques et qu'ils protègent efficacement les acheteurs d'une habitation. Le groupe pourrait aussi évaluer les conditions qui devraient être satisfaites pour qu'un organisme soit autorisé à procéder à la certification des inspecteurs en bâtiment. Des éléments comme la standardisation ou la nécessaire absence de conflits d'intérêts, apparents ou réels, dans les différents rôles joués par l'organisme pourraient être évalués par le groupe de travail.

Il s'agit selon GCR d'un excellent moyen d'assurer le succès des changements proposés dans le projet de loi 16. GCR souhaitera mettre son expertise au profit de ce groupe de travail. Le passé de la gestion des plans de garantie peut certainement servir d'exemple à plusieurs égards, ce qui contribuera à s'assurer de la prise de bonnes décisions sur ce sujet très important pour la protection des consommateurs.

GCR recommande au gouvernement de mettre en place un groupe de travail composé des parties prenantes concernées par la mise en place d'une certification des inspecteurs, et ce, afin d'assurer le succès des changements proposés.

3.5 Rendre obligatoire l'inspection de réception en compagnie d'un professionnel du bâtiment

Un aspect qui n'est pas touché par le projet de loi 16 est l'inspection préreception d'un bâtiment dans l'industrie de la construction résidentielle neuve. En effet, lorsqu'un acheteur fait l'acquisition d'une propriété neuve, l'entrepreneur a l'obligation de faire le tour de la propriété en sa compagnie avec une liste d'éléments à vérifier, conformément à ce que prévoit le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. L'inspection préreception permet notamment d'identifier les éléments à parachever, les malfaçons et les vices de construction. Cependant, comme mentionné précédemment, le consommateur n'est généralement pas un expert du domaine de la construction tandis que l'entrepreneur n'est pas une partie neutre et indépendante dans ce processus.

GCR conseille depuis longtemps aux consommateurs d'être accompagnés d'un professionnel en inspection lorsqu'ils effectuent l'inspection préreception du bâtiment. Comme pour l'inspection préachat dans le domaine des résidences existantes, une inspection préreception bien réalisée peut permettre d'éviter bien des désagréments par la suite.

Or, malgré la sensibilisation et l'importance d'être accompagné par un professionnel, une enquête menée pour le compte de GCR et dont les résultats ont été rendus publics en avril dernier démontre que 74 % des acheteurs d'une habitation neuve en 2018 n'étaient pas accompagnés par un professionnel lors de l'inspection préreception. GCR a fait part publiquement de sa préoccupation à ce sujet.

GCR recommande au gouvernement de prévoir l'obligation que l'inspection préreception d'un bâtiment résidentiel neuf soit effectuée en compagnie d'un professionnel du bâtiment.

4. Mesures touchant la copropriété : accueil positif de GCR

Sans se prononcer sur le fond de la majorité des articles touchant le secteur de la copropriété, n'étant pas directement concernée, GCR tient néanmoins à souligner qu'elle appuie la volonté du gouvernement d'assurer la santé financière et l'avenir du parc de condos au Québec, d'autant plus qu'il s'agit désormais du type d'habitation qui occupe la part la plus importante des mises en chantier au Québec.

Or, plusieurs intervenants ont démontré dans les dernières années qu'il y avait de sérieuses difficultés, notamment avec les sommes disponibles dans le fonds de prévoyance des immeubles en copropriété. Une enquête réalisée en 2015 pour le compte du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec et la Fédération des chambres immobilières du Québec a notamment démontré que le fonds de prévoyance de plus de 40 % des syndicats de copropriété qui ont eu à faire réaliser des travaux de réparation n'était pas suffisamment garni pour supporter les coûts de ces travaux. GCR salue ainsi la volonté du gouvernement d'assurer une meilleure gestion des fonds de prévoyance au Québec.

L'obligation pour le syndicat de copropriété d'effectuer une étude du fonds de prévoyance tous les cinq ans afin de s'assurer que ce dernier soit suffisamment bien garni au fil des années devrait permettre, à terme, d'éviter la situation décrite ci-dessus.

GCR tient également à saluer les articles qui permettront ultimement d'assurer une plus grande transparence et une disponibilité accrue des informations relatives à l'achat d'une unité en copropriété. Il s'agit d'une façon concrète d'assurer une meilleure protection des consommateurs.

5. Les sommes versées en acompte seront mieux protégées

GCR est heureuse de constater que la question de la protection des acomptes faisait partie du projet de loi 16. À l'heure actuelle, le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit une protection pour les acomptes qui peut aller jusqu'à 50 000 \$. Bien que cette protection soit très intéressante, deux problèmes peuvent néanmoins se poser : plusieurs acheteurs versent un acompte plus élevé et tous les acheteurs ne sont pas protégés par le plan de garantie obligatoire.

5.1 Des acheteurs s'exposent à un grand risque

Depuis sa création en 2015, il est arrivé à de nombreuses reprises que GCR ait eu à déboursier des montants, car des consommateurs avaient perdu leur acompte, que ce soit parce que l'entrepreneur a fait faillite ou bien parce que le projet n'a jamais vu le jour et que les acomptes n'ont tout simplement pas été remboursés. Ces situations sont hors du contrôle des acheteurs et c'est pourquoi le plan de garantie obligatoire existe : protéger leur investissement. Toutefois, il faut savoir qu'un montant maximal protégé est prévu aux articles 13 et 14 du Règlement, soit 50 000 \$.

Pourtant, il n'est pas rare que des montants supplémentaires soient demandés par l'entrepreneur en guise d'acompte. Dans une enquête publiée en avril, on apprenait que 71 % des acheteurs d'une habitation neuve en 2018 avaient versé un acompte. Mais ce qui s'avérait inquiétant, c'est que 8 % des acheteurs avaient versé un acompte supérieur à 50 000 \$. Cela signifie donc qu'ils se sont exposés à ne pas retrouver la totalité de leur acompte si jamais une situation malheureuse comme celles décrites ci-dessus devait se produire, le maximum couvert étant de 50 000 \$.

5.2 Des exemples concrets où la protection des acomptes s'est appliquée

Depuis sa création en 2015, il est arrivé à de nombreuses reprises que GCR ait eu à rembourser des acomptes.

Prenons un exemple survenu à Lavaltrie, où des consommateurs ont donné un montant de 20 000 \$ en acompte à leur entrepreneur. Or, ce dernier n'a pas construit le bâtiment et a déclaré faillite. Les consommateurs ont donc fait une réclamation auprès de GCR et ils ont pu être entièrement remboursés.

Un autre exemple est survenu à Saint-Colomban alors que des consommateurs avaient convenu avec l'entrepreneur d'acheter un terrain afin d'y construire leur résidence. Ceux-ci ont versé à l'entrepreneur un acompte de 50 000 \$. Toutefois, le terrain n'a pas été acheté dans les temps convenus et par la suite, l'entrepreneur était toujours disposé à conclure la transaction avec les consommateurs, mais à un prix supérieur à ce qui avait été convenu, ce qui a été refusé. Puisque le terrain n'a jamais été acheté et par conséquent que le bâtiment n'a jamais été construit, les consommateurs ont fait une demande de réclamation auprès de GCR et ont ainsi pu être entièrement remboursés.

Il ne s'agit que de deux exemples d'une liste beaucoup plus longue, ce qui démontre à quel point la protection des acomptes est essentielle et qu'elle peut réellement faire une différence pour des consommateurs.

5.3 Tous les acheteurs ne sont pas couverts par le plan de garantie obligatoire

Comme mentionné en introduction, tous les bâtiments ne sont pas couverts par le plan de garantie obligatoire. Cela signifie que certains acheteurs, principalement ceux d'une unité en copropriété dans un bâtiment de plus de quatre unités superposées, n'ont pas les mêmes protections. Si l'immeuble dans lequel ils achètent leur unité est couvert par l'un des trois plans de garantie optionnels, leur acompte sera protégé jusqu'à 30 000 \$. De plus, un plafond de couverture des acomptes est fixé, signifiant que certains

consommateurs pourraient voir leur acompte perdu. Si le bâtiment n'est pas couvert du tout par un plan de garantie optionnel, aucune protection n'est offerte à l'acheteur.

Cette situation paraît encore plus préoccupante quand on sait que la construction de bâtiment en hauteur est de plus en plus fréquente dans les grandes villes, la densification du territoire étant une priorité, et que le modèle de financement de ces bâtiments repose souvent sur le versement de sommes importantes en acompte. Il ne serait pas rare que des sommes de 75 000 \$ à 100 000 \$ soient demandées aux acheteurs.

5.4 La protection en totalité des acomptes : une bonne nouvelle pour les consommateurs

En raison des deux situations décrites ci-dessus, GCR accueille favorablement l'article 60 du projet de loi 16, qui prévoit que « tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement, ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement ». Concrètement, un acheteur qui verserait un acompte de 75 000 \$ pour une unité en copropriété couverte par le plan de garantie obligatoire verrait l'intégralité de la somme être protégée plutôt que de voir une somme de 25 000 \$ être à risque. GCR estime que sur le fond, l'article va dans le sens d'une protection accrue des consommateurs.

5.5 Des préoccupations existent sur l'application de l'article 60

Toutefois, sur la mécanique, l'article soulève quelques préoccupations ou questions.

De l'avis de GCR, la protection des acomptes est une opération qui ne doit pas être effectuée à la légère et qui nécessite qu'un système d'évaluation des entreprises et un modèle de gestion de risques soient en place. Le gouvernement devrait s'assurer que l'organisation ou les organisations qui pourront protéger les acomptes auront mis en place ces éléments. Soulignons qu'à l'heure actuelle, pour les bâtiments couverts par le plan de garantie, une évaluation financière de chaque entreprise accréditée par GCR est effectuée chaque année et des garanties financières sont demandées à l'entreprise afin de minimiser le risque de pertes financières pour le plan de garantie.

De l'avis de GCR, un autre élément important est à considérer. En effet, peu importe la mécanique qui sera retenue pour l'application de cet article, il sera primordial de s'assurer que les organisations qui fournissent la garantie de l'acompte soient vraiment vouées à la protection des consommateurs. Ces derniers ne devraient pas avoir à mener un combat pour obtenir les sommes auxquelles ils ont droit. La formulation actuelle de l'article nous laisse croire que la porte est malheureusement ouverte pour ce genre de situation.

Rappelons d'ailleurs que le gouvernement a apporté d'importantes modifications au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs justement pour contrer ce genre de stratégies et pour faire en sorte que la protection des consommateurs soit au centre de la gestion du plan. GCR salue l'article 60, mais estime que le type d'organisations étant autorisées à offrir la garantie des acomptes devrait être mieux circonscrit.

GCR recommande au gouvernement de s'assurer que les organisations qui peuvent garantir les acomptes ont comme vocation principale la protection des consommateurs, conformément à l'esprit des modifications apportées au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs au cours des dernières années. De plus, elles devraient avoir notamment mis en place un système d'évaluation des entreprises.

6. Les normes les plus récentes devraient s'appliquer partout au Québec, sans exception

Bien que la question des multiples versions du Code de construction en application sur le territoire québécois ne soit pas traitée dans le projet de loi 16, GCR juge important de sensibiliser les parlementaires à la situation qui prévaut, et ce, afin de trouver les bonnes solutions à ce chapitre.

6.1 Le dernier Code de construction ne s'applique pas automatiquement

À chaque cinq ans, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) adopte un nouveau Code de construction. Celui-ci fait suite à plusieurs analyses et à différentes consultations auprès d'experts. Les normes évoluent en fonction de la recherche, mais aussi selon les avancées technologiques et celles liées à la qualité et à la sécurité des bâtiments.

Toutefois, bien que cela puisse paraître surprenant, toutes les habitations neuves construites au Québec ne le sont pas selon les normes de construction les plus récentes. En effet, le dernier Code de construction adopté par la RBQ ne s'applique pas dans une municipalité du Québec, à moins qu'elle ne l'adopte formellement. L'adoption du dernier Code de construction n'est donc pas obligatoire dans une municipalité, conformément à ce que prévoit la Loi sur le bâtiment ainsi que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Cette situation fait en sorte que les maisons construites dans des municipalités le sont selon le Code de construction 2010, le plus récent. Dans d'autres municipalités, c'est le Code 2005 qui s'applique. Dans d'autres, c'est le Code 1995 ou même le Code 1985.

Concrètement, dans trois municipalités voisines, il peut s'appliquer trois versions différentes du Code de construction. Cela crée un grand casse-tête réglementaire pour les entrepreneurs en construction, mais également pour GCR dont la grille d'inspection peut comporter des variantes importantes selon la municipalité dans laquelle le bâtiment inspecté est construit.

Plus important encore, cela crée une iniquité entre les consommateurs du Québec, qui ne reçoivent pas tous une habitation construite selon les normes les plus récentes.

Finalement, des différences bien réelles existent entre les différentes versions du Code. Dans le dernier Code de construction adopté, plusieurs avancées importantes ont été notées. Voici deux changements qui démontrent qu'une municipalité qui n'applique pas le Code de construction 2010 est en situation de retard important.

Sujet	Avant le Code de construction 2010	Code de construction 2010
Détecteurs de fumée	Obligation d'installer un détecteur de fumée sur chaque étage habitable	Obligation d'installer un détecteur de fumée dans toutes les chambres à coucher
Propagation des incendies	Aucune obligation quant à une distance minimale entre les corniches pour éviter la propagation des flammes	Distance minimale de 0,90 mètre entre les corniches pour éviter la propagation des flammes

6.2 La version du Code appliquée dans les 25 plus grandes municipalités

Voici un tableau qui présente les versions du Code de construction appliquées dans les 25 municipalités les plus importantes du Québec.

Ville	Code en vigueur	Ville	Code en vigueur
Montréal	2005	Saint-Jérôme	2010
Québec	2010	Drummondville	2010
Laval	2010	Granby	2005
Gatineau	2010	Blainville	2005
Longueuil	2010	Saint-Hyacinthe	Aucun code en vigueur
Sherbrooke	2005	Dollard-des-Ormeaux	1995
Lévis	Aucun code en vigueur	Mirabel	Aucun code en vigueur
Saguenay	2010	Rimouski	2010
Trois-Rivières	1995	Shawinigan	1995
Terrebonne	2005	Châteauguay	2010
Saint-Jean-sur-Richelieu	2010	Mascouche	Aucun code en vigueur
Brossard	2010	Victoriaville	2010
Repentigny	2010		

6.3 Les consommateurs préoccupés

Dans le cadre d'une enquête menée en décembre 2017 et janvier 2018, des consommateurs ont été interrogés sur l'application de normes différentes sur le territoire québécois. Les constats sont sans équivoque. En effet, 98 % des gens interrogés se sont montrés favorables à ce que toutes les municipalités appliquent la version la plus récente du Code de construction. Pour la grande majorité d'entre eux, l'application de plusieurs versions du Code crée des iniquités entre les acheteurs (92 %), affecte la qualité de la construction (88 %) et affecte la sécurité des bâtiments (82 %).

De l'avis de GCR, cela démontre sans contredit que la population appuiera des modifications visant à ce que les normes les plus récentes s'appliquent sur tout le territoire québécois.

6.4 Rendre la version la plus récente du Code de construction applicable partout

Le projet de loi 16 est destiné à accroître la protection des consommateurs, notamment par l'encadrement des fonctions d'inspecteur en bâtiment. GCR est d'avis que de mettre fin à l'application de nombreuses versions différentes du Code de construction sur le territoire québécois s'inscrirait également dans une logique de protection des consommateurs, d'autant plus qu'on s'assurerait au fil des ans que les inspections sont réalisées selon des normes récentes et uniformes.

GCR recommande au gouvernement de rendre obligatoire la version la plus récente du Code de construction dans l'ensemble des municipalités québécoises, et ce, en prévoyant une période transitoire adéquate pour la mise en application de ce changement afin de laisser le temps nécessaire aux municipalités de s'y préparer.

Finalement, GCR est consciente que des municipalités de plus petite taille peuvent avoir des ressources limitées pour l'embauche et la formation en continu des inspecteurs. GCR souhaite collaborer avec le gouvernement et les municipalités afin d'évaluer quel rôle elle peut jouer pour accompagner ces municipalités. D'ailleurs, des discussions sont en cours avec certaines municipalités afin de travailler de concert avec elles les activités d'inspection sur leur territoire.

7. Conclusion

Dans ce mémoire, Garantie de construction résidentielle (GCR) a tenu à souligner son appui au projet de loi 16, dont les dispositions visent à assurer une meilleure protection des consommateurs. GCR espère que les informations qu'elle a fournies et les recommandations qu'elle a formulées à l'intérieur de ce document aideront les parlementaires à prendre les meilleures décisions lors de l'étude détaillée du projet de loi. GCR sera disponible pour répondre à toutes questions que pourraient avoir les membres de la Commission après son témoignage.

8. Sommaire des recommandations

Inspections

- GCR recommande au gouvernement de s'assurer de prévoir des obligations de formation continue dans le règlement qui sera présenté ultérieurement.
- GCR recommande au gouvernement de créer un registre des principaux problèmes constatés en inspection préachat.
- GCR recommande au gouvernement de mettre en place un groupe de travail composé des parties prenantes concernées par la mise en place d'une certification des inspecteurs, et ce, afin d'assurer le succès des changements proposés.
- GCR recommande au gouvernement de prévoir l'obligation que l'inspection préreception d'un bâtiment résidentiel neuf soit effectuée en compagnie d'un professionnel du bâtiment.

Protection des acomptes

- GCR recommande au gouvernement de s'assurer que les organisations qui peuvent garantir les acomptes ont comme vocation principale la protection des consommateurs, conformément à l'esprit des modifications apportées au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs au cours des dernières années. De plus, elles devraient avoir notamment mis en place un système d'évaluation des entreprises.

Code de construction unique

- GCR recommande au gouvernement de rendre obligatoire la version la plus récente du Code de construction dans l'ensemble des municipalités québécoises, et ce, en prévoyant une période transitoire adéquate pour la mise en application de ce changement afin de laisser le temps nécessaire aux municipalités de s'y préparer.