



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

PROGRAMME D'INSPECTION
2021

TABLE DES MATIÈRES

MISE EN CONTEXTE	3
BÂTIMENTS VISÉS ET OBJECTIFS	4
COTE TECHNIQUE : CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR	6
RÔLE DES INTERVENANTS À L'INSPECTION	11
INSPECTION : QUATRE TYPES D'INTERVENTIONS	12
SUIVI DES RAPPORTS D'INSPECTION	14
REGISTRE DES PROBLÉMATIQUES	15
SUJETS TECHNIQUES CIBLÉS	16
PRATIQUES D'EXCELLENCE	17
PLAN D'ACTION CONDO	18
PRÉVISIONS 2021	19

1 MISE EN CONTEXTE

En tant qu'organisme à but non lucratif neutre et indépendant, Garantie de construction résidentielle (GCR) a pour mandat d'administrer le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour l'ensemble du territoire québécois et de protéger les acheteurs d'une habitation neuve. À cet effet, selon l'article 68 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, elle a le devoir de produire un programme d'inspection englobant les différentes étapes de la construction d'un bâtiment.

Ce programme respecte les objectifs de la *Politique sur l'inspection* qui vise à assurer la qualité des constructions, à prévenir les vices et les malfaçons et à réduire les réclamations potentielles. Il représente un outil supplémentaire à la réalisation de la vision de GCR, soit de garantir des constructions de qualité pour des bénéficiaires satisfaits.

GCR est fière de présenter la septième édition de son programme d'inspection, axé une fois de plus sur la prévention et la gestion de risques, pour ainsi encourager les entrepreneurs à adopter les meilleures pratiques et favoriser l'amélioration de la qualité de la construction.



2 BÂTIMENTS VISÉS ET OBJECTIFS

BÂTIMENTS VISÉS

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) de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

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

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.

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

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 pourrait être demandée.

OBJECTIFS

La Politique sur l'inspection, approuvée par la RBQ, 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 obtenant des plans et devis préparés, signés et scellés par un professionnel du bâtiment membre d'un ordre professionnel reconnu ;
 - 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'art¹.

Le Programme d'inspection 2021 est :

- établi en considérant les 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.

¹Politique sur l'inspection, 2015, Régie du bâtiment du Québec, 2015, en ligne : <https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/politique-inspection.pdf>. Consulté le 11 novembre 2020.



3 COTE TECHNIQUE : CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

CALCUL DE LA COTE TECHNIQUE

La cote technique² relève directement de la qualité des constructions réalisées. Lors de l'évaluation technique des projets, on constitue une note moyenne sur 100 points :

- 90 % sont attribués pour la moyenne des notes techniques de chaque inspection ;
- 10 % sont attribués pour les pratiques d'excellence incorporées au projet (voir section 7).

À la fin de la construction, une note technique moyenne est attribuée au projet, en fonction des notes reçues lors des inspections et des pratiques d'excellence incorporées. La moyenne des notes techniques des projets compte pour 50 % de la Cote Qualité GCR.

Par exemple, un projet ayant fait l'objet de deux inspections, pour lesquelles des notes de 75 et 73 ont été attribuées, aura une note moyenne de 74 sur 90. Ce même projet ayant aussi incorporé trois pratiques d'excellences voit donc 6 points ajoutés à sa note technique, ce qui totalisera 80 points. Ces 80 points représentent la cote technique de cet entrepreneur.

²COTE TECHNIQUE

GCR tient compte de la collaboration des entrepreneurs à corriger les non-conformités relevées en chantier ou à fournir la documentation requise (cote de collaboration). Un maximum de 10 points peut être soustrait de la cote technique totale servant à l'établissement de la Cote Qualité GCR.



ÉCHELLE DE RISQUE

Afin d'établir les notes techniques des projets, GCR se base sur une échelle de risque à laquelle sont associés des points qui influencent les notes.

L'échelle de risque compte cinq niveaux. Le niveau 1 bonifie la note technique d'un projet, le niveau 2 n'a pas d'impact négatif par défaut, alors que les niveaux 3, 4 et 5 affectent l'évaluation technique établie à chacun des rapports d'inspection émis par GCR.

NIVEAU 1 - PRATIQUES D'EXCELLENCE

Les pratiques d'excellence ne sont pas obligatoires en fonction du Code ou des normes, mais représentent une valeur ajoutée pour les acheteurs. Les entrepreneurs qui adoptent une ou plusieurs de ces pratiques supérieures aux exigences en vigueur peuvent se voir attribuer des points supplémentaires pour les projets ayant fait l'objet d'au moins une inspection.

NIVEAU 2 - AVIS PRÉVENTIF

Lors d'une inspection en chantier – et suivant des discussions avec l'entrepreneur, son représentant ou même avec un sous-traitant –, il se peut que certains éléments ne soient pas encore exécutés, mais pour lesquels une déficience est anticipée. Après avoir guidé l'entrepreneur sur des méthodes conformes, par mesure préventive et afin de s'assurer que les travaux sont exécutés de façon appropriée, on relèvera ces éléments au rapport d'inspection avec la mention : « d'ici la fin de la construction, veuillez... ».

Lorsqu'un point soulevé concerne le concepteur du projet, il sera également associé à ce niveau afin de permettre à celui-ci de revoir les plans, de trouver une solution corrective ou de rechange, ou de faire valoir les facteurs expliquant le choix du concept.

Un suivi sera effectué pour chaque observation associée à ce niveau. Lorsque les travaux ou les réponses attendues sont inadéquats, des points peuvent être retirés en fonction de l'échelle de risque associé à l'élément en question (niveaux 3, 4 ou 5).

NIVEAU 3 - RISQUE FAIBLE

Lors d'une inspection en chantier, si des non-conformités sont observées en fonction d'un règlement, du Code en vigueur, d'une norme, ou d'un manquement aux règles de l'art et que celles-ci correspondent aux critères d'analyse de risque A ou B, elles sont associées au niveau 3.

NIVEAU 4 - RISQUE MOYEN

Lors d'une inspection en chantier, si des non-conformités sont observées en fonction d'un règlement, du Code en vigueur, d'une norme, ou d'un manquement aux règles de l'art et que celles-ci correspondent aux critères d'analyse de risque A et B, elles sont associées au niveau 4.

NIVEAU 5 - RISQUE ÉLEVÉ

Lors d'une inspection en chantier, si des non-conformités sont observées en fonction d'un règlement, du Code en vigueur, d'une norme, ou d'un manquement aux règles de l'art et que celles-ci correspondent à l'un des critères d'analyse de risque C, elles sont automatiquement associées au niveau 5.

CRITÈRES D'ANALYSE DE RISQUE

Dans un rapport d'inspection, les observations qui sont associées aux niveaux 3, 4 ou 5 le sont de façon automatisée et en fonction des critères suivants :

A / IMPACTS POTENTIELS SUR LE CONSOMMATEUR

- L'élément soulevé a un potentiel de réclamation ;
- La valeur de l'ouvrage est inférieure à son coût ;
- L'élément soulevé pourrait provoquer une dégradation susceptible d'engendrer un risque pour la santé, si la situation n'est pas adressée ;
- La durabilité du bâtiment pourrait être affectée.

B / COÛTS POTENTIELS DE LA MISE AUX NORMES OU IMPLICATION

- Les coûts engendrés par la situation ou pour une mise aux normes sont déraisonnables ;
- Les travaux seront complexes et forceront des solutions de rechange difficiles.

C / RISQUES POTENTIELS LIÉS À LA SÉCURITÉ (UTILISATION/STRUCTURE/INCENDIE /MOISSURE)

- Il y a une probabilité qu'une personne soit exposée à un risque inacceptable de blessures ou de santé causées par un accident, un incendie ou des problèmes d'étanchéité ou de performance du bâtiment ;
- Il y a un risque inacceptable de dommages ou de privation de jouissance en raison d'une défaillance structurale ou d'un problème d'étanchéité/performance du bâtiment.

MÉTHODOLOGIE DE LA COTE TECHNIQUE

Niveau de gravité	Points par élément ³	Impact maximum sur la note de l'inspection ⁴	Impact sur la cote de collaboration si non corrigée ⁵
5 Risque élevé	- 8 pts	- 50 %	3 pts
4 Risque moyen	- 2 pts	- 30 %	2 pts
3 Risque faible	- 1 pts	- 10 %	1 pts
2 Avis préventif	0 ⁶	0 %	Selon l'échelle de risque associé (niveaux 3, 4 ou 5) ⁶
1 Pratiques d'excellence	+ 2 pts	+ 10 %	s.o.

³ Correspond au pointage lié à ce niveau lorsqu'un élément est mentionné dans un rapport.

⁴ Correspond au pointage maximum qui sera retiré pour un rapport d'inspection suivant l'accumulation de non-conformités de même gravité.

⁵ Correspond au pointage qui sera déduit de la cote technique GCR si la non-conformité n'est pas corrigée en vertu de la cote de collaboration.

⁶ Un suivi sera effectué pour chaque observation associée à ce niveau. Lorsque les travaux ou les réponses attendues sont inadéquats, des points peuvent être retirés en fonction de l'échelle de risque associé à l'élément en question (niveaux 3, 4 ou 5).

COTE TECHNIQUE AA

L'entrepreneur, désirant maintenir ou obtenir une cote technique AA, doit répondre à ces trois critères :

- Être en mesure de démontrer l'application d'au moins une pratique d'excellence par projet inspecté;
- Obtenir une moyenne d'au moins 91 points dans ses rapports d'inspection;
- Ne pas avoir perdu de point dans sa cote de collaboration.

COTE QUALITÉ GCR

Chaque entrepreneur accrédité auprès de GCR se voit attribuer une **Cote Qualité GCR**. Cette cote est évaluée selon des ratios financiers, la satisfaction de la clientèle et la qualité des bâtiments construits. Les entrepreneurs qui n'ont pas encore eu d'évaluation technique sont temporairement cotés N (non cotés).

L'attribution d'une **Cote Qualité GCR** permet d'assurer une gestion du risque équitable pour tous les entrepreneurs accrédités.

CLASSIFICATION DES ENTREPRENEURS			
COTE QUALITÉ GCR	POINTAGE	CIBLE D'INSPECTION	FRAIS DE GESTION DE RISQUES
AA	91 et +	20 %	93 \$
A	81 à 90	30 %	139 \$
B	71 à 80	40 %	185 \$
C	45 à 70	60 %	278 \$
D	44 et moins	100 %	463 \$
N ⁷	Non coté	100 %	463 \$

⁷ Pour qu'une entreprise cotée N se voie attribuer une Cote Qualité GCR, elle se doit de soumettre ses états financiers et d'avoir été inspectée pour l'équivalent de 3,0 inspections. Par exemple, ce pointage pourra être obtenu grâce à deux inspections, soit au revêtement extérieur (1,5) et de l'étanchéité (1,5). Les deux inspections doivent être réalisées sur deux bâtiments distincts, pour les constructions de type unifamilial isolé, jumelé ou en rangée.

CIBLE D'INSPECTION

Dans le tableau en page précédente, les pourcentages représentent le nombre d'inspections auxquelles l'entrepreneur doit s'attendre, en fonction du nombre d'unités enregistrées annuellement (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, le type de matériau utilisé, ainsi que les risques encourus par le projet. En ce sens, GCR se réserve le droit de dépasser cette cible selon sa gestion de risques. Toute inspection supplémentaire est sans frais pour l'entrepreneur et fait partie de l'ensemble des frais de gestion de risques. Par ailleurs, GCR souhaite inspecter chaque entrepreneur au moins une fois par an, sur un chantier au minimum, et ce, peu importe sa Cote Qualité GCR.

FRAIS DE GESTION DE RISQUES

Ces frais sont perçus à même l'enregistrement des unités en fonction de la Cote Qualité GCR de l'entrepreneur. Ils incluent notamment les frais d'inspection, d'expertise, d'analyse, ainsi que les frais liés aux différents tests (sol, taux de sulfure, etc.).

ÉTAPES D'INSPECTION

Les inspections peuvent être réalisées à l'une des cinq étapes identifiées ci-dessous. Celles-ci représentent différents états d'avancement de travaux. Pour chacune de ces étapes, une valeur est établie en fonction des éléments pouvant être observés selon la 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

Afin d'attribuer une Cote Qualité GCR à l'entrepreneur ou de la renouveler, un nombre d'inspections totalisant un pointage de trois doit être atteint.

4 RÔLE DES INTERVENANTS À L'INSPECTION

Soucieuse d'améliorer la qualité de la construction au Québec, Garantie de construction résidentielle propose les services de différents experts afin d'appuyer les démarches vers la réalisation de bâtiments résidentiels de qualité au Québec.

LE CONSEILLER TECHNIQUE	L'INSPECTEUR	L'AGENT TECHNIQUE CHARGE DU SUIVI
Répond aux questions des entrepreneurs.	Procède aux inspections des chantiers à diverses étapes de la construction et répond aux questions des entrepreneurs.	Répond aux questions des entrepreneurs à propos de non-conformités relevées dans un rapport d'inspection.
Prend en considération le type de bâtiment que l'entrepreneur prévoit construire et analyse les plans, les rapports d'inspection déjà produits, et tout autre document (si disponible), afin de bien guider l'entrepreneur dans ses projets.	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 comprendre et évaluer le bâtiment à inspecter.	Analyse la documentation démontrant les travaux correctifs et détermine si ceux-ci sont adéquats et suffisants.
Souligne de manière particulière les situations identifiées par GCR.	Porte une attention particulière aux situations identifiées par GCR.	Pose des questions ou demande des documents supplémentaires, au besoin.
Pose des questions et investigate pour prévenir les déficiences et ainsi bien guider le constructeur.	A un souci de travailler en amont pour prévenir les déficiences et ainsi bien guider le constructeur pour la suite du projet.	Met en contact l'entrepreneur et le conseiller technique si celui-ci désire trouver une solution efficace pour éviter une déficience à nouveau.
Transmet toute information pertinente.	Identifie les éléments problématiques, communique les non-conformités et transmet les fiches techniques GCR pour aider à la compréhension et l'amélioration continue.	Transmet toute information pertinente pour guider l'entrepreneur au niveau des correctifs.
Donne un appui technique à l'industrie.	Consigne les non-conformités dans un rapport, après en avoir discuté avec l'entrepreneur ou son représentant.	Communique avec les professionnels impliqués et analyse les différents documents fournis en appui des méthodes correctives.

5 INSPECTION : QUATRE TYPES D'INTERVENTIONS

Dans l'optique d'améliorer la qualité des bâtiments résidentiels, d'identifier les vices et les malfaçons, ainsi que d'en assurer la correction le cas échéant, GCR procède à quatre types d'interventions différentes :

1. L'inspection sur plan
2. L'inspection en chantier
3. L'inspection de suivi
4. La visite préventive

Plus d'une inspection peut être effectuée sur un même projet selon :

- les risques associés à l'entrepreneur ;
- les types de construction ;
- les matériaux et les technologies utilisés ;
- la période de l'année où les travaux ont lieu ;
- l'emplacement et la région où se situe la construction.

Les éléments à vérifier à chacune des étapes sont ceux prévus aux plans de construction, ainsi que ceux observables et accessibles au moment de l'inspection en chantier, tout en prenant en considération les obligations contractuelles.

Il est à noter que GCR a récemment mis en place son projet de « Colonne vertébrale », qui permet d'optimiser le recensement des éléments constatés en inspections et en réclamations. Grâce à cet outil, l'arrimage entre les éléments qui reviennent le plus souvent s'en trouve bonifié, et ce, dans une perspective de protection des consommateurs.

L'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 et en identifiant des situations précises avant le début de la construction, réduit les risques de non-conformité en chantier. GCR peut également exiger des plans d'architecture pour les bâtiments résidentiels assujettis à la *Loi sur les architectes*, RLRQ, c. A-21.

La fiche bâtiment – ou l'équivalent rempli par le professionnel – remise à la ville pour l'émission du permis est également demandée. Les plans d'architecture (élévations et coupes de mur type), ou tout document jugé pertinent, peuvent également être demandés en tout temps et pour tous types de bâtiments, lors de l'évaluation du projet ou lorsque requis par le Code. Par exemple, des plans d'architecture sont requis pour les ouvrages en béton armé ou pour les projets munis de garages de stationnement intérieur desservant plus de quatre véhicules, lesquels requièrent une ventilation mécanique.

L'INSPECTION EN CHANTIER

Lors de cette inspection, l'inspecteur doit vérifier la qualité de la construction selon l'état d'avancement des travaux. Les non-conformités observées par celui-ci doivent être mentionnées sur le chantier à l'entrepreneur, ou à son représentant, et dans le rapport d'inspection, transmis dans un délai de 3 jours ouvrables à l'entrepreneur.

L'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 :

- le risque associé à une non-conformité identifiée en chantier est jugé anormalement élevé ;
- 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 ;
- au besoin.

Également, sous certaines conditions et selon le nombre d'inspections à planifier, GCR pourrait tenir compte des inspections réalisées par d'autres intervenants et celles réalisées en vertu d'autres programmes. Un test d'infiltrométrie, des rapports de professionnels dans le cadre de construction LEED, Novoclimat 2.0 ou des attestations de conformité de la construction par des professionnels pourraient être suffisants et ainsi diminuer les inspections requises par GCR.

LA VISITE PRÉVENTIVE

Lors de la reprise des chantiers de construction en avril 2020 après un arrêt général causé par la pandémie de la COVID-19, GCR a mené un blitz de visites express afin de s'assurer notamment du bon état des chantiers et des matériaux qui avaient pu être auparavant laissés sans protection. C'est ainsi que 3 762 visites ont pu être réalisées.

Satisfaite de cette expérience, GCR introduit les visites préventives, qui ne sont pas des inspections régulières. Il s'agit plutôt de visites ciblées en fonction notamment d'un ou des facteurs suivants :

- Une problématique en chantier a été nouvellement constatée par GCR, qui se rend donc sur des chantiers pour vérifier spécifiquement la présence de celle-ci ou non.
- Une problématique revient souvent dans les réclamations des consommateurs et GCR se rend sur des chantiers pour vérifier spécifiquement la présence de cette problématique ou non.
- Un événement externe à GCR ou aux chantiers de construction se produit et nécessite que GCR se rende sur des chantiers afin de vérifier un ou des aspects particuliers (exemple de la pandémie liée à la COVID-19).

L'introduction de la visite préventive se fera dans une perspective d'accompagnement de l'entrepreneur et contribuera à éventuellement assurer une intervention sur chaque habitation neuve construite au Québec, et ce, afin d'assurer la protection des consommateurs.

L'introduction de la visite préventive constitue un projet pilote d'ici 2022.

Grâce aux visites préventives et aux trois autres types d'interventions, près de 65 % des unités enregistrées chez GCR en 2021 pourraient avoir fait l'objet d'une intervention de la part de GCR.

6 SUIVI DES RAPPORTS D'INSPECTION

Lorsque des non-conformités sont relevées en chantier, les agents techniques chargés du suivi s'assurent que la correction des non-conformités est effectuée par l'entrepreneur.

Ainsi, les non-conformités identifiées doivent être corrigées dans les 10 jours ouvrables suivants l'envoi du rapport d'inspection.

Afin de permettre un suivi adéquat, GCR requiert une description détaillée des travaux ainsi que l'un des éléments suivants :

- Des preuves photographiques des correctifs ;
- Une preuve vidéo ;
- Une attestation d'un professionnel

En l'absence de preuves convaincantes et permettant d'apprécier les travaux correctifs, l'agent technique peut exiger une visite de suivi.

Le processus de suivi des rapports d'inspection s'enclenche lorsque les correctifs ne sont pas reçus :

- Premier avis automatique par courriel : 10 jours ouvrables suivant l'envoi du rapport ;
- Deuxième avis automatique par courriel : 20 jours ouvrables suivant l'envoi du rapport ;
- Troisième avis personnalisé dans les jours suivant le deuxième avis, soit par courriel ou téléphone.

En tout temps, GCR favorise le dialogue avec les entrepreneurs. En ce sens, lorsque les travaux correctifs ne peuvent être réalisés dans le délai prescrit, il en va de la responsabilité de l'entrepreneur d'en informer l'inspecteur de GCR directement au chantier ou l'agent technique chargé du suivi. À ce moment, un échéancier raisonnable des travaux correctifs doit être présenté à GCR et l'entrepreneur doit s'engager à le suivre.

En l'absence de collaboration ou de preuves de travaux correctifs, le dossier de l'entrepreneur est transféré à l'accréditation. Des garanties supplémentaires couvrant le risque pourront alors être demandées à l'entrepreneur fautif et la cote technique de ce dernier pourra être abaissée jusqu'à un maximum de 10 points. Le cas échéant, GCR pourra juger cette situation suffisante pour annuler l'adhésion de l'entrepreneur et le dénoncer à la RBQ.

7 REGISTRE DES PROBLÉMATIQUES

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

PROBLÉMATIQUES RELEVÉES LORS DES INSPECTIONS DE CHANTIERS

Le Registre des problématiques est mis à jour par GCR chaque année. Voici les dix problématiques récurrentes recensées pour l'année 2020 :

- 1. Charpente et ossature de bois ;**
- 2. Séparation coupe-feu – continuité et étanchéité ;**
- 3. Étanchéité à l'air et à la vapeur d'eau ;**
- 4. Revêtements extérieurs ;**
- 5. Résistance thermique des éléments du bâtiment ;**
- 6. Installation des portes et fenêtres ;**
- 7. Solins ;**
- 8. Installations de plomberie ;**
- 9. Installations électriques ;**
- 10. Systèmes de ventilation.**

8 SUJETS TECHNIQUES CIBLÉS

Tout en maintenant une attention particulière aux efforts pour la réduction des occurrences des problématiques les plus rencontrées en chantier, GCR vise également à réduire les problématiques fréquemment rencontrées en réclamations.

GCR dresse donc une liste de 15 sujets auxquels elle portera une attention particulière tant pour les coûts élevés de travaux correctifs en cas de désordre qu'en fonction de leur fréquence de dénonciation.

Cette liste est non exhaustive. GCR peut intervenir sur d'autres problématiques.

GCR souhaite donc focaliser sur les causes :

- Des problèmes liés à l'installation déficiente des fenêtres ;
- Des désordres engendrés par une implantation trop basse du bâtiment, ainsi que par un drainage inadéquat ;
- Des problèmes dans les ouvrages de maçonnerie ;
- Des désordres liés aux ouvrages de béton ancrés aux bâtiments, notamment les balcons et les murs de soutènement ;
- De craquements des planchers de bois ;
- Des désordres liés au non-respect des exigences des fabricants de revêtements extérieurs ;
- D'une mauvaise étanchéité des douches ;
- Des déficiences liées aux escaliers, garde-corps et mains courantes extérieurs ;
- Des déficiences liées à l'installation des couvertures en bardeaux d'asphalte ;
- D'infiltrations d'eau par les seuils de porte ;
- D'infiltrations d'eau par les couvertures de toits plats ;
- Des désordres engendrés par une mauvaise exécution dans l'assemblage des éléments structuraux des toitures ;
- Des problèmes liés aux systèmes de ventilation des bâtiments ;
- D'infiltrations d'eau dans les pièces situées sous les balcons ;
- Des déficiences liées aux ouvrages électriques.



9 PRATIQUES D'EXCELLENCE

Les pratiques d'excellence touchent des éléments qui ne sont pas obligatoires en fonction du Code, des normes et autres, mais qui représentent de meilleures pratiques et qui donnent une valeur ajoutée pour les acheteurs. Les entrepreneurs qui adoptent des pratiques supérieures aux exigences en vigueur peuvent se voir attribuer des points supplémentaires pour leurs projets.

GCR a sélectionné 18 pratiques qu'elle nomme *Pratiques d'excellence* et pour lesquelles des points supplémentaires sont attribués :

1. Le bâtiment est muni d'un système de drainage au pourtour des fondations avec cheminées de nettoyage, conforme à la norme BNQ 3661-500.
2. Une membrane de drainage ou d'étanchéité protège la face extérieure de la fondation.
3. La fondation est isolée par l'extérieur.
4. Des joints de contrôle de la fissuration sont présents dans les murs de fondation.
5. Le bâtiment est conçu pour recevoir l'installation d'un système de captation et d'extraction du radon.
6. Des superplastifiants sont employés dans les ouvrages de béton.
7. Des socles ou des piliers de béton servent d'appuis pour les structures de bois porteuses.
8. Un taux d'étanchéité supérieur est démontré par un test d'infiltrométrie.
9. Un rapport géotechnique a été produit pour déterminer la capacité portante des sols ainsi que le niveau de la nappe phréatique pour les bâtiments qui ne sont pas visés par l'article 87 du Règlement (Bâtiment de cinq parties privatives et moins, détenu en copropriété divise ou non).
10. La rive des planchers est isolée avec du polyuréthane giclé.
11. La structure des planchers comporte une déflexion d'au plus L/480.
12. L'espacement des poutrelles est d'au plus 400 mm c/c.
13. Le bâtiment a fait l'objet d'une certification pour les concepts LEED ou Novoclimat 2.0.
14. La couverture est protégée par une membrane d'étanchéité sur l'ensemble du pontage.
15. Le projet fait l'objet d'octroi de mandats de surveillance aux professionnels impliqués.
16. Tous les conduits d'alimentation et d'extraction se trouvant du côté chaud du ventilateur récupérateur de chaleur (VRC) sont rigides, incombustibles et fabriqués en tôle d'acier.
17. Les cornières d'acier supportant une maçonnerie au-dessus des ouvertures sont protégées contre la corrosion par une galvanisation par trempage à chaud.
18. Chaque logement est séparé de toute autre partie du bâtiment par une construction ayant un indice de transmission du son (ITS) de 58 et un indice d'isolation d'impact (IIC) pour les assemblages plancher/plafond, d'au moins 53.

10 PLAN D'ACTION CONDO

Conformément à sa gestion de risques, GCR a établi un nombre minimal d'inspections à effectuer pour tous les projets détenus en copropriété divise :

- Multilogements de deux étages : deux inspections minimum
- Multilogements de trois étages : trois inspections minimum
- Multilogements de quatre étages : quatre inspections minimum

Dans ces circonstances, il est possible 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, le cas échéant.

Finalement, lorsque des plans sont requis en vertu de l'article 87 du Règlement, GCR effectue systématiquement des inspections sur plan. Lors du dépôt de la demande d'enregistrement d'un projet multilogements, une inspection sur plan sera planifiée afin que ceux-ci soient vérifiés avant le début de la construction. Il s'agit d'une méthode optimale pour agir en prévention.



11 PRÉVISIONS 2021

1.1.1 : Une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée, détenue ou non en copropriété divisée ; un bâtiment multifamilial à partir du duplex jusqu'au quintuplex, non détenu en copropriété divisée

TAUX D'INSPECTION 2021			
COTE QUALITÉ GCR	TAUX D'INSPECTION	NOMBRE D'UNITÉS PRÉVUES	NOMBRE D'INSPECTIONS PRÉVUES
AA	20 %	3 065	613
A	30 %	3 647	1 094
B	40 %	2 007	803
C	60 %	1 381	829
D	100 %	86	86
N	100 %	604	604
SOUS-TOTAL		10 791	4 029

1.1.2 : Construction qui concerne un bâtiment multifamilial détenu en copropriété divisée, comprenant au plus quatre parties privatives superposées

TAUX D'INSPECTION 2021			
COTE QUALITÉ GCR	TAUX D'INSPECTION	NOMBRE D'UNITÉS PRÉVUES	NOMBRE D'INSPECTIONS PRÉVUES
AA	20 %	136	27
A	30 %	604	181
B	40 %	218	87
C	60 %	163	98
D	100 %	24	24
N	100 %	244	244
SOUS-TOTAL		1 389	661
TOTAL		12 180	4 690
TAUX GLOBAL	38,5 % ⁸		

⁸ Le taux global de 38.5% n'inclut pas les visites préventives.



GARANTIE

CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Garantie de construction résidentielle

4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Téléphone : 514 657-2333

Sans frais : 1 855 657-2333

Inspection@GarantieGCR.com

GARANTIEGCR.COM