



GARANTIE

CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Projet de loi 76 : Vers une plus grande protection des consommateurs et une meilleure qualité de la construction

Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire

Le jeudi 24 octobre 2024

Table des matières

1. Introduction.....	3
1.1 Historique des plans de garantie au Québec	3
1.2 Présentation de GCR	3
1.3 GCR appuie le projet de loi 76 qui aura un impact majeur sur la qualité de la construction	4
2. Les inspections sont la clé pour accroître la qualité de la construction.....	5
2.1 Le plan de garantie obligatoire : pas seulement la gestion des réclamations	5
2.2. Prévenir les défauts de construction grâce à diverses actions	5
2.3 Les inspections comme pièce maîtresse de l’approche de GCR	6
2.4 L’impact concret des inspections sur la qualité de la construction	6
2.5 L’obligation de corriger les non-conformités détectées : la clé	7
2.6 Une approche coordonnée et centralisée procure des données probantes pour mieux intervenir	7
2.7 Mieux intervenir grâce aux données recueillies : l’exemple concret des solins	8
2.8 La disponibilité des informations pour les consommateurs : un aspect fondamental	9
3. Le projet de loi 76 constitue une avancée importante pour la qualité de la construction.....	10
3.1 Un projet de loi qui répond à une attente des consommateurs.....	10
3.2 Accord général avec le principe	10
3.3 En droite ligne avec le Programme d’inspection 2025-2029 de GCR récemment dévoilé	10
3.4 Les entrepreneurs sont prêts à être inspectés davantage	11
3.5 Importance d’avoir une approche coordonnée, centralisée et uniforme	11
3.6 L’indépendance et la neutralité des inspections sont requises	12
3.7 Les autoconstructions doivent aussi être visées par les inspections obligatoires	12
4. Des gestes concrets pour lutter contre le travail sans licence ou sans la bonne licence.....	13
4.1 GCR appuie les sanctions qui seraient introduites dans la Loi sur le bâtiment	13
4.2 Gestion de projet et autoconstruction déguisée : contournement du plan de garantie obligatoire .	13
4.3 Appel aux consommateurs de faire des vérifications avant de signer un contrat.....	13
5. Autres remarques en rafale.....	15
5.1 Perte automatique de la sous-catégorie de licence lors de la perte de l’accréditation	15
5.2 Favoriser la médiation	15
5.3 Soutien aux projets d’information aux bénéficiaires	15
6. Conclusion	16

1. Introduction

1.1 Historique des plans de garantie au Québec

Garantie de construction résidentielle (GCR) est une jeune organisation qui aura bientôt dix ans, mais les plans de garantie existent depuis plus longtemps au Québec. En effet, le premier plan de garantie avait vu le jour dans les années 1970 et avait été créé par une association d'entrepreneurs. Celui-ci n'était pas obligatoire. À la suite de différentes représentations et consultations, le plan de garantie est devenu obligatoire en 1999 alors qu'une première version du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été adoptée. Quelques plans de garantie privés seront alors en activité au fil des années suivantes, tous liés à des associations d'entrepreneurs.

Vers la fin des années 2000, la crise de la pyrrhotite éclate dans la région de la Mauricie. Elle touchera au cours des années subséquentes des milliers de familles alors que les fondations de nombreuses propriétés devront être refaites en entier en raison de la présence de pyrrhotite dans celles-ci. En plus de causer des enjeux financiers et un stress énorme pour ces familles, cela mettra en évidence la nécessité d'apporter des améliorations au régime des plans de garantie au Québec. Une importante révision du Règlement a donc été effectuée par le gouvernement du Québec en 2013. Le gouvernement cherchait notamment à accroître la protection des consommateurs, favoriser la qualité de la construction au Québec et assurer une plus grande indépendance dans la gestion du plan de garantie obligatoire.

C'est ce qui a mis la table à la création de GCR.

1.2 Présentation de GCR

Garantie de construction résidentielle 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 qui a débuté ses activités 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 (RBQ), 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 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.).

Conformément à ce que prévoit le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, GCR offre des protections aux acheteurs d'une habitation neuve avant et après la livraison de leur propriété. Les acomptes versés sont notamment protégés jusqu'à un maximum de 50 000 \$ et les malfaçons et vices de construction sont couverts d'un an à cinq ans jusqu'à un maximum de 300 000 \$.

Tout entrepreneur qui souhaite construire des habitations neuves assujetties au plan de garantie obligatoire doit être accrédité chez GCR. Ce n'est pas une option, mais bien une obligation.

1.3 GCR appuie le projet de loi 76 qui aura un impact majeur sur la qualité de la construction

GCR ne se contente pas d'intervenir en offrant ces protections aux consommateurs québécois. En effet, elle a également mis en place depuis sa création une approche basée sur la prévention des défauts de construction, et ce, en collaboration avec les entrepreneurs en construction résidentielle neuve et les acteurs de cette même industrie. GCR a, entre autres, mis en place des formations aux entrepreneurs et a rendu disponibles des fiches techniques afin d'aider les entrepreneurs à respecter les exigences du code de construction et ainsi offrir une construction de qualité à leurs clients.

Si tous ces éléments que nous aborderons plus en détail dans la section 2 du mémoire sont importants, la pièce maîtresse de l'approche en prévention adoptée par GCR est sans aucun doute l'accroissement des inspections en chantier. C'est selon nous cette intervention qui permet d'avoir un impact important et durable sur la qualité de la construction. Nous y reviendrons dans ce mémoire.

Considérant la vision de GCR quant à la qualité de la construction, son approche basée sur la prévention des défauts de construction et les inspections en chantier, nous avons accueilli très favorablement le dépôt du projet de loi 76, Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public. Pour la première fois au Québec, une loi rendra obligatoire la réalisation d'inspections à au moins trois étapes lors de la construction de certains bâtiments, ce que nous saluons.

Nous expliquerons donc dans ce mémoire pourquoi le projet de loi 76 constitue une avancée importante en matière de protection des consommateurs et d'accroissement de la qualité de la construction. Nous profiterons de ce mémoire pour expliquer la démarche actuelle de GCR en inspection et formuler des remarques visant à bonifier le projet de loi ou l'application qui en suivra.

2. Les inspections sont la clé pour accroître la qualité de la construction

2.1 Le plan de garantie obligatoire : pas seulement la gestion des réclamations

Comme mentionné en introduction, GCR a la responsabilité de protéger les acheteurs d'une habitation neuve lorsqu'une problématique est découverte sur une propriété enregistrée au plan de garantie obligatoire administré par GCR. Lorsqu'une réclamation est faite par un consommateur et que GCR reconnaît un ou plusieurs points de la réclamation, elle ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis dans un délai déterminé. Dans les cas où l'entrepreneur ne se conforme pas à la décision rendue par GCR, que ce soit parce qu'il n'intervient pas dans le délai prescrit, parce qu'il a fait faillite ou que l'entreprise a fermé ses portes, GCR prend en charge les travaux afin que la problématique soit réglée. C'est traditionnellement la raison d'être du plan de garantie obligatoire depuis 1999.

De 2020 à 2023, 4 838 dossiers de réclamation ont été ouverts par des consommateurs chez GCR. Cela démontre à quel point les protections offertes dans le cadre du plan de garantie obligatoire sont pertinentes.

Si la gestion des réclamations est importante et le demeurera inévitablement dans le futur, nous sommes d'avis que le volet de la prévention des défauts de construction et des inspections deviendra un pilier tout aussi fondamental du plan de garantie obligatoire. Il ne s'agit pas d'un hasard puisque GCR a misé sur la prévention des défauts de construction et les inspections de chantier dès ses premières années et qu'elle a implanté progressivement différentes actions. Les entrepreneurs ont adhéré à celles-ci et elles ont porté fruit. Nous y reviendrons dans quelques instants.

2.2. Prévenir les défauts de construction grâce à diverses actions

Consciente que le mandat confié par le gouvernement était ambitieux pour mieux protéger les acheteurs d'une habitation neuve et accroître la qualité de la construction au Québec, GCR a instauré une série d'actions et de mesures afin de prévenir les défauts de construction.

- a) **Mise en place d'un département de l'expertise technique** : Une équipe d'experts techniques, des architectes et des technologues professionnels, a été créée afin de produire la documentation pertinente pour les entrepreneurs, épauler les différents départements de GCR et déterminer sur quels aspects techniques intervenir afin d'augmenter la qualité des constructions au Québec.
- b) **Publication de fiches techniques** : Chaque année, GCR publie de 10 à 15 fiches techniques afin d'aider les entrepreneurs à construire selon les exigences du code de construction, qui ne sont pas toujours parfaitement bien comprises. En suivant les fiches techniques de GCR, les entrepreneurs s'assurent de construire selon les normes. À ce jour, GCR a publié près de 75 fiches techniques, dont le volet réglementaire est approuvé par la Régie du bâtiment du Québec, et elles sont rapidement devenues l'outil de référence dans l'industrie de la construction résidentielle.
- c) **Conseil technique** : Des experts techniques sont à la disposition des entrepreneurs lorsque ceux-ci ont des questions sur les chantiers et qu'ils souhaitent obtenir des réponses rapidement. Ce service est gratuit et offert à tous les entrepreneurs accrédités qui construisent des habitations neuves.
- d) **Tournée GCR** : Depuis 2017, GCR tient la Tournée GCR qui consiste à se rendre à la rencontre des entrepreneurs dans les différentes régions du Québec afin d'entendre leurs préoccupations, leur

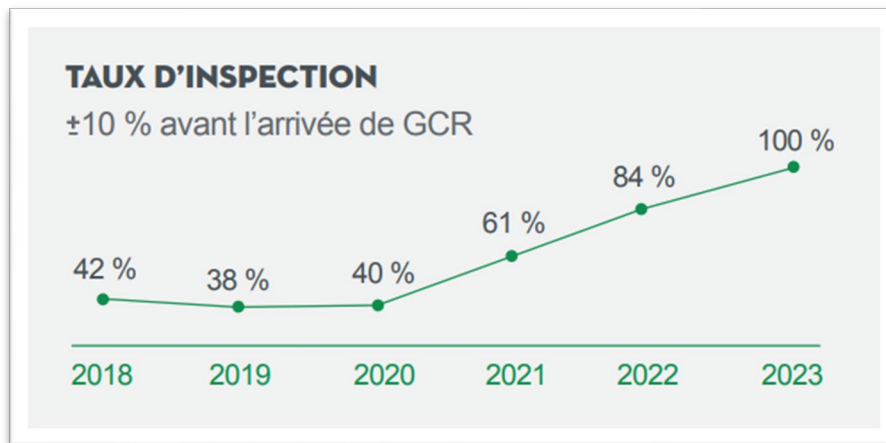
offrir des formations sur différents sujets et les informer quant à leurs obligations en lien avec le plan de garantie obligatoire. Cette tournée annuelle est très appréciée des entrepreneurs et elle permet à GCR de demeurer connectée sur ce qui se passe sur le terrain. L'adhésion des entrepreneurs à l'approche de GCR est cruciale.

- e) **Formations techniques** : Depuis 2023, GCR a développé des formations en ligne pour les entrepreneurs sur des sujets techniques pour lesquels elle juge que des améliorations concrètes sont nécessaires sur le terrain. Elle se base notamment sur les données qu'elle recueille en réclamations et en inspections. Des formations ont notamment été offertes sur les dépôts d'ocre ferreux, la pression admissible des sols et l'installation des solins.

2.3 Les inspections comme pièce maîtresse de l'approche de GCR

GCR mise sur la sensibilisation, l'éducation et le partage des bonnes pratiques et informations auprès des entrepreneurs pour accroître la qualité de la construction et cela donne des résultats. Toutefois, il faut reconnaître que ces efforts seraient insuffisants sans une présence forte en inspection. Il s'agit à notre avis de l'élément le plus important de notre stratégie de prévention des défauts de construction. GCR pourrait donner tous les bons outils et informations aux entrepreneurs, mais si elle n'est pas présente sur le terrain pour s'assurer du respect des normes de construction, elle n'obtiendra pas les résultats escomptés. Voilà pourquoi elle a consacré tant d'efforts à ses activités d'inspections depuis ses débuts.

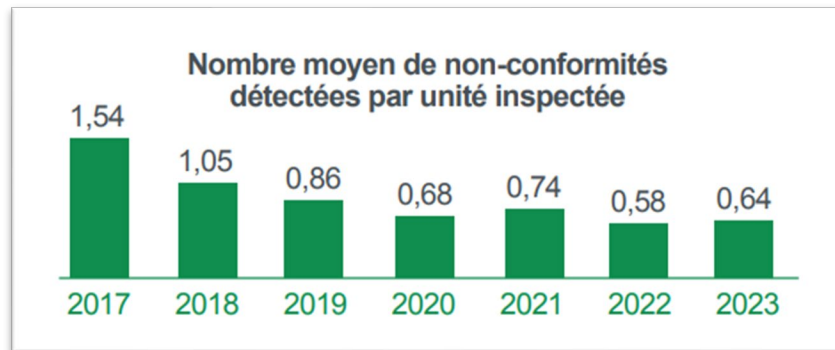
Avant l'arrivée de GCR, le taux d'inspection des habitations neuves était de plus ou moins 10 %. Graduellement, GCR a fait passer ce taux d'inspection à 40 %, puis autour de 60 % pour atteindre 84 % en 2022. L'année suivante, pour la première fois, chaque habitation neuve enregistrée au plan de garantie obligatoire était inspectée à l'une des 5 grandes étapes de la construction. Le taux d'inspection a effectivement été de 100 % en 2023.



2.4 L'impact concret des inspections sur la qualité de la construction

À ceux qui pourraient se questionner sur la pertinence de réaliser des inspections, les statistiques recensées par GCR sont sans équivoque. De 2015 à 2023, 68 000 unités ont été inspectées par GCR, ce qui a permis de détecter plus de 70 000 non-conformités. Ce sont autant de problématiques potentielles évitées pour les acheteurs d'une habitation neuve au Québec. Voilà une première démonstration concrète que les activités d'inspection rapportent gros.

Mais inspecter davantage, détecter des non-conformités et obliger les entrepreneurs à effectuer les correctifs a pour effet d'améliorer les comportements. Les entrepreneurs sont alors soucieux de mieux faire les choses et de ne pas répéter les mêmes erreurs. Et cela s'est traduit par une diminution de 58 % du nombre moyen de non-conformités détectées par unité inspectée entre 2017 et 2023. Il s'agit d'une seconde démonstration concrète de l'impact des activités d'inspection de GCR.



2.5 L'obligation de corriger les non-conformités détectées : la clé

Dans le système mis de l'avant par GCR, les entrepreneurs ont tout intérêt à bien construire et à ne pas avoir de non-conformités, car chaque inspection est notée et des points sont perdus lorsque des non-conformités sont détectées. Ainsi, un entrepreneur qui construit moins bien est moins bien coté et paie davantage pour l'enregistrement de chaque unité au plan de garantie obligatoire.

Par ailleurs, la correction des non-conformités n'est pas une option pour l'entrepreneur, elle est obligatoire. Il doit fournir les preuves que les correctifs ont été faits et GCR déterminera ensuite si ceux-ci sont suffisants. Voilà ce qui fait la différence pour l'amélioration des comportements. Un entrepreneur qui ne corrige pas les non-conformités détectées perdra des points sur sa Cote Qualité GCR de façon permanente et risque de se voir retirer son accréditation chez GCR, et donc, son droit de construire des habitations neuves.

2.6 Une approche coordonnée et centralisée procure des données probantes pour mieux intervenir

L'approche mise en place par GCR en inspection repose sur tout un système coordonné et centralisé. Les inspecteurs ne sont pas des « travailleurs autonomes » qui interviennent comme ils le souhaitent sur le terrain et à leur façon. Au contraire, ils font partie du système global d'inspection mis en place par GCR qui repose notamment sur des formations en continu, des politiques et directives globales, un programme d'inspection approuvé annuellement par la Régie du bâtiment du Québec, des rapports d'inspection uniformes, etc. Un Programme de qualité des rapports est en place pour s'assurer notamment que les observations sont uniformes. Un défaut de construction en Gaspésie doit être observé de la même façon en Mauricie. Un défaut de construction observé par Marianne doit être observé de la même façon par Jacques.

Par ailleurs, GCR a créé ce qu'elle appelle la Colonne vertébrale de GCR qui recense une série de statistiques sur les non-conformités observées en inspection et les réclamations faites par les consommateurs au fil des ans. Cela lui permet, entre autres, de bâtir une liste des principales non-conformités en inspection à travers le Québec ainsi qu'une liste des principales réclamations, et ce, chaque année. Ainsi, GCR peut cibler ses interventions en fonction des problématiques fréquentes. Elle développe des formations et des fiches techniques, pour ne nommer que ces actions.

Par exemple, la principale formation offerte lors de la Tournée GCR 2024 en septembre dernier portait sur la ventilation des vides sous-toit pour les toits plats en et pente. Pourquoi? Parce qu'il s'agissait du deuxième élément le plus fréquemment observé en 2023, tant comme non-conformité en inspection que comme élément dénoncé en réclamation.

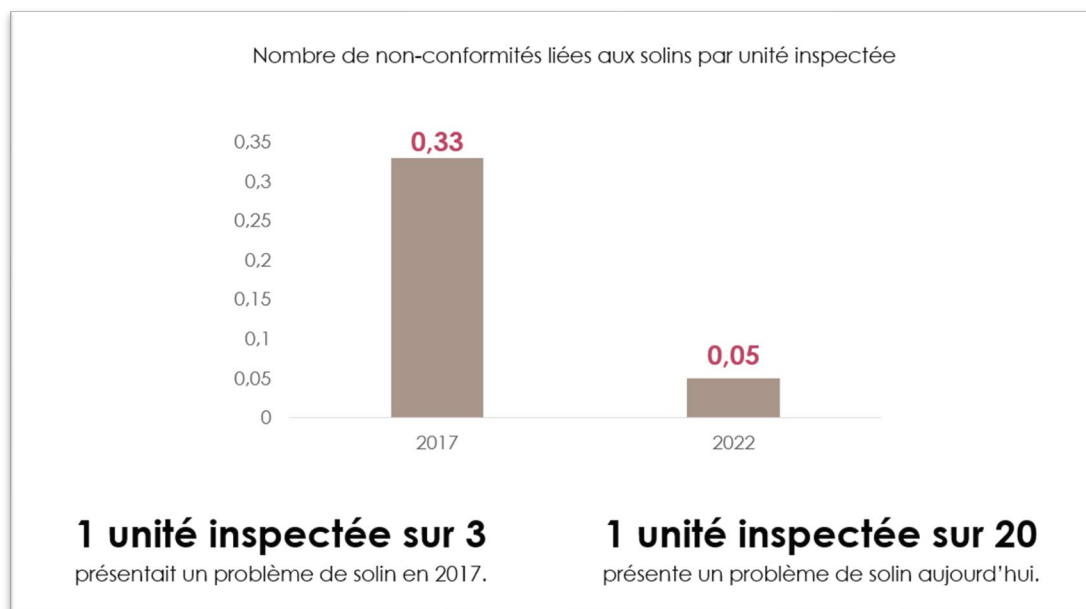
Il s'agit d'un bénéfice important d'avoir établi un système coordonné et centralisé : détenir des statistiques pour ensuite mieux intervenir et ainsi favoriser l'amélioration de la qualité de la construction.

2.7 Mieux intervenir grâce aux données recueillies : l'exemple concret des solins

Dans ses premières années d'existence, GCR a rapidement constaté que les problèmes liés à des solins mal installés ou tout simplement absents constituaient un fléau dans l'industrie de la construction résidentielle. Les statistiques amassées par GCR grâce à son approche coordonnée et centralisée étaient sans équivoque à cet effet. Il faut savoir que lorsqu'un solin est mal installé ou qu'il n'y en a pas, les conséquences sont fâcheuses pour les consommateurs et peuvent aller de la petite infiltration d'eau à la présence de moisissure à l'intérieur des murs. De surcroît, cela peut souvent être découvert après 5 ans, alors que la garantie offerte par GCR est échu.

Afin de contrer ce fléau, GCR a décidé de mettre en place une série d'actions visant à mieux former les entrepreneurs sur les exigences liées aux solins (fiches techniques et formations spécifiques sur le sujet) et à porter une plus grande attention à ce sujet lors des inspections. Les entrepreneurs savaient que cet élément allait être priorisé et surveillé.

C'était le premier dossier de ce genre que GCR « attaquait » et une certaine résistance a été observée au départ. Mais rapidement, les entrepreneurs ont reconnu l'importance d'améliorer la construction des solins, les façons de les installer ont été modifiées et bonifiées et la présence de non-conformités quant aux solins a diminué considérablement, comme le démontrent les statistiques recueillies par GCR.



Il s'agit d'un exemple qui démontre qu'il est bénéfique d'avoir une approche centralisée et coordonnée, et surtout de détenir des données sur ce qui se passe sur le terrain. Sans de telles statistiques globales, il serait difficile de déterminer les priorités et d'assurer la justesse des interventions. Si vous ne savez pas que les solins constituent un fléau, vous n'intervenez pas à ce sujet et le fléau continue de faire des ravages.

2.8 La disponibilité des informations pour les consommateurs : un aspect fondamental

Les activités d'inspection se passent d'une certaine façon entre GCR et les entrepreneurs. Toutefois, il est important de noter que les acheteurs ont accès à une série d'informations quant à la qualité de la construction d'une entreprise. D'abord, le Répertoire des entreprises accréditées chez GCR indique, pour chaque entreprise, le nombre d'unités inspectées par GCR dans les deux dernières années et le nombre de non-conformités qui ont été détectées lors de ces inspections, en ventilant le tout selon le niveau de gravité (faible, moyen et élevé). Voici un exemple des informations relatives aux inspections de GCR qui se retrouvent dans la fiche d'une entreprise accréditée.

Informations générales sur les bâtiments construits par l'entreprise	
Nombre de chantiers	178 au total
Nombre d' unités enregistrées	178 au total 59 au cours des deux dernières années
Nombre d' unités inspectées	72 au cours des deux dernières années
Nombre de non-conformités observées au cours des deux dernières années	0 à risque faible 9 à risque moyen 7 à risque élevé
Nombre de dossiers de réclamations reconnues	5 au total

De plus, l'acheteur d'une habitation neuve a accès au rapport d'inspection de sa propriété et aux correctifs qui ont été effectués par l'entrepreneur. Dans le cas où un entrepreneur n'aurait pas fait tous les correctifs requis, le consommateur pourra ouvrir un dossier de réclamation pour que les correctifs soient effectués par l'entrepreneur comme il se doit.

C'est encore une fois l'approche centralisée et coordonnée en inspection de GCR qui permet d'offrir cette transparence et ces informations aux consommateurs. Nous jugeons cet aspect fondamental lorsqu'il est question de protection des consommateurs.

3. Le projet de loi 76 constitue une avancée importante pour la qualité de la construction

3.1 Un projet de loi qui répond à une attente des consommateurs

Il est important pour GCR de d'abord souligner que ce projet de loi répond à une attente importante de la part des consommateurs québécois. De 6 à 8 fois par année, GCR rencontre les nouveaux acheteurs d'une habitation neuve pour les informer sur le plan de garantie obligatoire, les protections offertes et leurs droits. Elle prévoit une période de questions à la fin de chaque séance. La question qui prédomine toutes les séances est celle des inspections. Les acheteurs veulent savoir si GCR a inspecté ou inspectera leur propriété. Ils sont généralement engagés dans le processus d'achat ou de construction d'une habitation neuve avec un certain stress et le fait de savoir que leur propriété sera inspectée diminue généralement ce stress.

Par ailleurs, via la firme Léger, GCR a sondé en avril et mai derniers 879 acheteurs d'une habitation neuve sur une série de sujets, dont les inspections. Les constats qui en ressortent sont sans équivoque :

- 96 % des consommateurs se disaient favorables à une augmentation du nombre d'inspections par GCR sur les constructions résidentielles neuves ;
- 81 % des consommateurs se disaient favorables à une augmentation du nombre d'inspections par GCR sur les constructions résidentielles neuves même si cela pourrait engendrer une hausse du prix de vente d'une habitation de quelques centaines de dollars.

Ces données démontrent que les consommateurs veulent plus d'inspections, et ce, même s'ils doivent déboursier davantage lors de l'achat. Ce sondage portait sur le parc de bâtiments assujettis au plan de garantie obligatoire, mais nous pouvons penser que les constats seraient similaires dans d'autres secteurs.

Les consommateurs souhaitent donc plus d'inspections sur les constructions québécoises et le projet de loi répond à cette demande.

3.2 Accord général avec le principe

Alors que des exigences minimales en matière d'inspection et de surveillance des travaux n'étaient pas prévues auparavant, le projet de loi 76 vient changer cette réalité en rendant obligatoire la réalisation d'inspections à au moins trois étapes charnières pour les bâtiments qui seront visés dans le futur règlement du gouvernement.

Considérant l'approche mise en place par GCR depuis 2015 ainsi que l'impact important des inspections sur la qualité de la construction, nous appuyons ce principe central du projet de loi 76. Nous saluons la volonté du gouvernement et son engagement pour faire en sorte qu'une telle obligation d'inspection soit désormais inscrite dans la loi.

3.3 En droite ligne avec le Programme d'inspection 2025-2029 de GCR récemment dévoilé

Le projet de loi 76 et le principe général d'au moins trois inspections à des étapes charnières vont dans le même sens que le Programme d'inspection 2025-2029 de GCR dévoilé le 27 août 2024 en compagnie des parties prenantes de l'industrie de la construction et du ministre du Travail, Jean Boulet. Nous remercions d'ailleurs ce dernier ainsi que la Régie du bâtiment du Québec pour l'appui et le travail de collaboration dans la préparation de ce Programme d'inspection 2025-2029.

Ainsi, dans une volonté de répondre aux attentes des consommateurs et d'augmenter les interventions qu'elle réalise sur le terrain afin d'accroître davantage la qualité de la construction au Québec, GCR a annoncé qu'elle augmenterait chaque année ses inspections pour se rendre, à terme, à 3 inspections pour chaque bâtiment assujéti au plan de garantie obligatoire. De plus, elle réalisera une inspection obligatoirement avant la fermeture des murs puisqu'il s'agit de l'inspection qui permet de constater un maximum d'éléments.

GCR a retenu un déploiement progressif de son approche pour différentes raisons. Entre autres, elle désire être en mesure d'apporter des correctifs qui pourraient être jugés requis en cours de route, elle souhaite que les entrepreneurs aient le temps de se familiariser avec l'approche et elle doit aussi faire preuve de réalisme en disposant du temps nécessaire pour procéder au recrutement de nouveaux inspecteurs. Rappelons que ceux-ci sont tous membres d'un ordre professionnel. En effet, selon la Politique sur l'inspection de la RBQ, ils doivent être architectes, ingénieurs ou technologues.

Finalement, le plan de déploiement sur 4 ans offre de la prévisibilité aux entrepreneurs en construction résidentielle neuve, ce qui doit être vu positivement. GCR a son rôle à jouer pour s'assurer que les entrepreneurs respectent leurs obligations, mais elle favorise toujours d'abord une approche basée sur la collaboration.

3.4 Les entrepreneurs sont prêts à être inspectés davantage

Peu de temps après avoir lancé son Programme d'inspection 2025-2029, GCR s'est rendue dans plusieurs régions du Québec pour rencontrer les entrepreneurs lors de la Tournée GCR 2024. Logiquement, le sujet des inspections a été prédominant dans les activités et les échanges. GCR en a notamment profité pour connaître le niveau d'appui des entrepreneurs quant aux deux grandes orientations annoncées. Voici ce qui en ressort :

- 96 % des entrepreneurs sont très favorables ou favorables à ce que chaque habitation neuve soit inspectée 3 fois par GCR (439 répondants) ;
- 97 % des entrepreneurs sont très favorables ou favorables à l'instauration d'une inspection obligatoire avant la fermeture des murs (423 répondants).

De surcroît, dans un sondage réalisé par la firme Léger en avril-mai 2024 auprès de 304 entrepreneurs accrédités chez GCR, 88 % d'entre eux ont indiqué juger que les inspections de GCR contribuent à l'amélioration de la qualité de la construction au Québec.

Comme ce fut mentionné précédemment pour les consommateurs qui ont été sondés, ces coups de sonde visaient les entrepreneurs qui œuvrent dans le secteur des bâtiments assujéti au plan de garantie obligatoire, mais nous pouvons penser que les constats seraient similaires pour les autres secteurs.

L'appui des entrepreneurs aux grands principes du projet de loi 76 est donc bien au rendez-vous.

3.5 Importance d'avoir une approche coordonnée, centralisée et uniforme

Comme mentionné précédemment dans le mémoire, il est capital que l'accroissement des inspections puisse permettre au gouvernement, à la RBQ et aux acteurs de l'industrie de disposer de données solides sur ce qui se passe sur le terrain. C'est un des avantages majeurs de l'approche mise en place dans le secteur

des bâtiments assujettis au plan de garantie obligatoire. Il va de soi que cette approche doit se poursuivre pour ce secteur après l'adoption du projet de loi 76 et du futur règlement sur les bâtiments visés, mais nous invitons le gouvernement à réfléchir à des moyens d'obtenir ces données pour les autres secteurs dont les bâtiments ne sont pas assujettis au plan de garantie obligatoire.

Recommandation 1 : Que dans l'application des principes du projet de loi 76, notamment via le futur règlement sur les bâtiments visés, qu'une approche coordonnée et centralisée soit favorisée.

3.6 L'indépendance et la neutralité des inspections sont requises

Nous saluons le fait que le projet de loi laisse présager que l'indépendance des acteurs réalisant une inspection ou un plan de surveillance sera très importante dans le futur règlement. C'est un principe que nous partageons afin de pouvoir donner pleinement confiance notamment aux consommateurs ou aux clients qui feront l'acquisition des ouvrages visés. Un quelconque lien qui laisserait croire que l'indépendance et l'impartialité d'une inspection sont compromises ne doit pas être permis.

De plus, nous sommes d'avis que l'obligation de corriger des non-conformités avec preuves à l'appui doit être très claire pour les entrepreneurs qui construisent des bâtiments visés par le futur règlement.

Recommandation 2 : Qu'il soit obligatoire de corriger toute non-conformité détectée en inspection et que des conséquences s'appliquent pour des entrepreneurs qui ne le feraient pas.

3.7 Les autoconstructions doivent aussi être visées par les inspections obligatoires

À juste titre, le projet de loi 76 prévoit des obligations pour les projets construits par les entrepreneurs et les constructeurs-propriétaires. Nous sommes toutefois d'avis que les projets en autoconstruction doivent aussi être visés, au moins en ce qui concerne l'obligation de réaliser des inspections à trois étapes charnières. En effet, les bâtiments construits en autoconstruction ne sont pas rares et ils font partie du parc immobilier québécois. Et un bâtiment en autoconstruction sera un jour revendu à une autre famille. Les normes de construction devraient donc aussi être respectées et on devrait s'assurer de la qualité grâce au même processus d'inspection.

De plus, l'autoconstruction déguisée est parfois une solution offerte par un entrepreneur à un consommateur qui juge alléchant de sauver de l'argent grâce notamment à un contournement du plan de garantie obligatoire. Nous croyons que cette obligation de 3 inspections aurait aussi comme effet de rendre cette solution beaucoup moins intéressante. Nous reviendrons sur l'autoconstruction déguisée dans la prochaine section.

Recommandation 3 : Que les autoconstructions soient aussi visées par l'obligation d'inspections à au moins trois étapes charnières.

4. Des gestes concrets pour lutter contre le travail sans licence ou sans la bonne licence

4.1 GCR appuie les sanctions qui seraient introduites dans la Loi sur le bâtiment

GCR voit d'un très bon œil l'ajout, dans la Loi sur le bâtiment, de sanctions administratives pécuniaires qui visent à lutter contre le travail sans licence ou encore le travail sans la licence appropriée. Sans se prononcer sur les autres secteurs de l'industrie de la construction, il s'agit d'un phénomène bien présent dans la construction résidentielle neuve et qui a des conséquences sérieuses en matière de qualité des travaux effectués et aussi de protection des consommateurs. Les conséquences sont bien présentes également pour le plan de garantie obligatoire alors que de nombreux projets ne sont pas enregistrés alors qu'ils devraient pourtant l'être.

Recommandation 4 : Que le régime de sanctions administratives pécuniaires prévu dans le projet de loi 76 soit adopté.

4.2 Gestion de projet et autoconstruction déguisée : contournement du plan de garantie obligatoire

À l'heure actuelle, un entrepreneur a l'obligation d'enregistrer chez GCR chaque maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée qu'il construit. Cela vient avec des frais, des obligations à respecter, des inspections de la part de GCR, des protections pendant 5 ans pour les consommateurs en cas de problématique avec la propriété, etc. Malheureusement, certains entrepreneurs ne veulent pas avoir à composer avec le plan de garantie obligatoire ou ils souhaitent que certains de leurs projets y échappent. C'est ainsi qu'est né le phénomène de la gestion de projet et de l'autoconstruction déguisée. Et c'est ainsi également que la forte majorité des entrepreneurs qui respectent le cadre légal et réglementaire font face à une concurrence déloyale.

Nous sommes d'avis que les nouveaux articles 159.5 et 159.6 de la Loi sur le bâtiment viseront ce type de situation alors que le gestionnaire de projet (ou celui qui coordonne les travaux d'une autoconstruction déguisée) pourrait se voir imposer une amende importante par la RBQ. En effet, lorsqu'un individu agit à titre de gestionnaire de projet, il « exerce les fonctions » de l'entrepreneur général qui devrait normalement détenir la sous-catégorie de licence 1.1.1 de la RBQ. À tout le moins, il « donne lieu de croire qu'il l'est ». Nous croyons que l'effet dissuasif sera au rendez-vous.

Si le gouvernement est d'avis que la situation de gestionnaire de projet ne s'applique pas parfaitement à ces articles, nous lui recommandons de rendre les articles encore plus explicites pour viser ces situations qui causent de réels problèmes dans le secteur du bâtiment assujetti au plan de garantie obligatoire.

Recommandation 5 : S'assurer que le régime de sanctions financières vise bel et bien la gestion de projet qui a pour effet de contourner le plan de garantie obligatoire.

4.3 Appel aux consommateurs de faire des vérifications avant de signer un contrat

En plus des sanctions prévues dans le projet de loi pour lutter contre le travail sans licence ou le travail sans la bonne licence, nous sommes d'avis que la meilleure façon de lutter contre ce phénomène et contre le contournement du plan de garantie obligatoire consiste à ce que les consommateurs fassent les vérifications appropriées avant de signer un contrat avec un entrepreneur ou un individu.

De plus, les conséquences possibles à ne pas faire affaire avec un entrepreneur en règle, qui sont nombreuses (défauts de construction, manque de surveillance, pas de protections en cas de

problématiques, etc.), doivent amener les consommateurs à ne pas céder à la tentation de sauver quelques dollars lors de la signature d'un contrat. Nous leur lançons donc un appel afin qu'ils s'assurent de faire affaire avec un entrepreneur en règle.

5. Autres remarques en rafale

5.1 Perte automatique de la sous-catégorie de licence lors de la perte de l'accréditation

Nous saluons l'article 12 du projet de loi 76 qui fait en sorte qu'un entrepreneur détenant la sous-catégorie de licence 1.1.1 ou 1.1.2 de la RBQ lui permettant de construire des bâtiments visés par le plan de garantie obligatoire perdra celles-ci automatiquement en cas de perte de l'accréditation chez GCR. À l'heure actuelle, un délai administratif était observé entre la perte de l'accréditation chez GCR et la perte de la sous-catégorie de licence de la RBQ et pouvait faire en sorte de créer une certaine confusion pour les consommateurs. De surcroît, un acheteur pouvait signer un contrat avec une entreprise détenant la sous-catégorie de licence sans savoir qu'elle avait perdu son accréditation chez GCR, ce qui avait pour effet d'accroître le risque de GCR. Cette situation ne se produira plus grâce au projet de loi 76.

5.2 Favoriser la médiation

Par l'article 14, nous voyons que le gouvernement souhaite rendre plus attrayante la médiation comme mécanisme en cas de désaccord avec une décision rendue par GCR. À l'heure actuelle, les consommateurs ou les entrepreneurs qui sont en désaccord avec une décision de GCR ne vont presque jamais en médiation et font plutôt appel à l'arbitrage.

Bien que des mesures plus concrètes seront nécessaires dans une éventuelle révision du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour régler certains enjeux liés à la médiation et réellement favoriser ce moyen, nous voyons l'article 14 du projet de loi 76 comme un premier pas dans la bonne direction.

5.3 Soutien aux projets d'information aux bénéficiaires

L'article 19 du projet de loi 76 prévoit que la RBQ pourra « accorder une aide financière pour soutenir des projets, des services ou des activités en matière d'information, de sensibilisation ou de formation, destinés à protéger les bénéficiaires d'un plan de garantie ». Nous appuyons cet article puisque l'information communiquée aux bénéficiaires du plan de garantie est cruciale et représente un réel défi. L'achat d'une habitation est un projet d'envergure et elle crée son lot de stress et d'enjeux. Être bien informé est la clé pour être protégé adéquatement. L'information aux consommateurs est une priorité pour GCR depuis ses tout débuts et nous sommes d'avis que chaque projet fait en ce sens par d'autres organismes contribuera à mieux informer les consommateurs et ainsi mieux les protéger.

6. Conclusion

Nous réitérons notre appui au projet de loi 76, Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public, parce que celui-ci aura un impact important sur la qualité de la construction et la protection des consommateurs au Québec. Nous nous réjouissons qu'un nombre minimal d'inspections pour les bâtiments visés sera prévu dans une loi et nous saluons la volonté du gouvernement en ce sens. Nous espérons que les commentaires et recommandations formulés dans ce mémoire aideront le gouvernement et les parlementaires dans le travail à venir et que le projet de loi 76 sera adopté.