



ASSOCIATION DE LA
CONSTRUCTION DU QUÉBEC



Mémoire de l'Association de la construction du Québec

Mémoire de l'ACQ en matière d'habitation et de protection des consommateurs

Février 2022



Mémoire de l'ACQ en matière d'habitation et de protection des consommateurs

Association de la construction du Québec
9200, boulevard Métropolitain Est
Montréal (Québec) H1K 4L2
T 514 354-0609

En collaboration avec la Direction des affaires juridiques
et gouvernementales et la Direction des services résidentiels

Février 2022

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE.....	4
INTRODUCTION	5
Des solutions à portée de main.....	5
La protection obligatoire des acomptes pour tous	6
La qualité dans la construction.....	7
Pour l'inspection obligatoire	7
La qualification des entrepreneurs	13
Élargir la formation continue	13
Sommaire des recommandations	16

Mémoire de l'ACQ en matière d'habitation et de protection des consommateurs

Dans le cadre de l'élaboration du Plan d'action gouvernemental en habitation et de la journée de la construction se déroulant le 2 décembre 2021 en présence de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, ainsi que plusieurs autres acteurs de l'industrie dont les associations de consommateurs, l'Association de la construction du Québec (ACQ) a tenu à s'exprimer sur les grands thèmes de la protection des citoyens, du marché de l'habitation, du parc résidentiel et du cadre bâti ainsi que du développement des communautés.

PRÉAMBULE

Principal groupe de promotion et de défense des intérêts des entrepreneurs de l'industrie québécoise de la construction, l'Association de la construction du Québec (ACQ) s'est imposée au fil des ans comme le plus important regroupement multisectoriel à adhésion volontaire de cette industrie.

Unique agent patronal de négociation pour tous les employeurs des secteurs institutionnel-commercial et industriel, l'ACQ représente à ce titre quelque 17 719 entreprises qui génèrent plus de 62 % des heures totales travaillées et déclarées dans l'industrie.

Non seulement l'ACQ joue un rôle actif et crédible dans les prises de décisions concernant l'industrie dans son ensemble, mais elle offre à ses membres une multitude d'outils et de services, grâce à un important réseau de 10 associations régionales implantées dans 17 villes du Québec.

Fondée il y a plus de 25 ans, l'ACQ Résidentiel, filiale de l'Association de la construction du Québec (ACQ), est une entreprise reconnue et indépendante qui administre, notamment, des plans de garantie et offre des services spécialisés en construction résidentielle couvrant plusieurs secteurs : les condos neufs en hauteur, la transformation d'immeubles en copropriété, la rénovation et le marché de la revente.

La mission de l'ACQ Résidentiel est d'accompagner les entrepreneurs à maintenir des standards de construction de haut niveau afin d'assurer la protection des consommateurs. Par son implication dans les grands dossiers de l'industrie, elle est une partenaire incontournable pour les entrepreneurs et promoteurs immobiliers, mais également une alliée indispensable pour les consommateurs et les décideurs.

Reconnue pour son expertise en contrôle de qualité des bâtiments, l'ACQ Résidentiel récompense d'ailleurs chaque année les meilleurs constructeurs résidentiels grâce aux prix Construire. À ce jour, plus de 6000 projets ont été enregistrés, plus de 25 000 inspections effectuées et plus de 140 000 logements garantis.

INTRODUCTION

Des solutions à portée de main

Pour l'ACQ, les principales mesures devant être mises en place afin de protéger adéquatement les consommateurs en matière d'habitation sont l'élargissement des dispositions prévoyant la protection des acomptes et le déploiement d'une politique provinciale d'inspection de bâtiments.

À elles seules, ces deux mesures auront un impact significatif sur la qualité de la construction au Québec et protégeront les consommateurs à l'égard des promoteurs éphémères, des faillites retentissantes telles que nous les avons connues au Québec au cours des dernières années tout en permettant la modernisation des Plans de garantie.

Également, alors que le gouvernement songe à augmenter le nombre de bâtiments couverts par le règlement actuel sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RIRQ, c-B1.1, r.8) afin de protéger les consommateurs, l'ACQ s'interroge sur la pertinence et l'effet véritable d'une telle mesure dans un contexte où :

- Le type d'immeubles qui seraient assujettis dans le cadre de l'élargissement du Plan de garantie actuel fait déjà l'objet, dans une très large proportion, de protections offertes par les garanties privées, dont celle de l'Association de la construction du Québec (ACQ);
- Le plan de garantie privé géré par l'ACQ depuis plus de 25 ans est plus performant pour les immeubles de plus de quatre étages, que le Plan de garantie obligatoire actuel pour les immeubles actuellement assujettis;
- Le succès du plan de garantie de l'ACQ repose en grande partie sur le nombre d'inspections effectuées dans le cadre de la réalisation du projet (en moyenne 8 inspections par projets), permettant une protection en amont pour le consommateur, axée sur la qualité d'exécution des travaux; alors que :
- L'élargissement du Plan de garantie actuel ne donne aucune garantie de qualité dans l'exécution des travaux (50 % des immeubles inspectés une fois), mais uniquement des recours pouvant être exercés à posteriori par les consommateurs et ce, à grands frais d'experts et d'avocats, dans le cadre d'un processus généralement très décevant pour les consommateurs, même s'ils obtiennent gain de cause, en tout ou en partie.

En élargissant l'assujettissement du Plan de garantie actuel aux immeubles en hauteurs de 5 étages et plus (exemple jusqu'à 6 ou 7 étages), on laisse tomber le processus d'inspection actuellement appliqué sur ces immeubles à la faveur de recours additionnels pouvant être exercés uniquement avec l'appui d'experts et d'avocats, rendant le recours parfois illusoire, mais assurément coûteux et décevant.

La protection obligatoire des acomptes pour tous

L'une des protections les plus importantes mises en place récemment pour les consommateurs est assurément la protection des acomptes versés aux promoteurs¹. Toutefois, ces dispositions ont pour effet de protéger uniquement les acomptes versés aux promoteurs ou constructeurs uniquement lors de l'achat d'une copropriété neuve pour fin d'habitation.

Or, depuis la sanction de la loi, de nouveaux produits ont été développés et permettent maintenant de protéger l'entièreté de l'acompte, peu importe le montant déposé. Bien entendu, cette nouvelle protection a engendré une hausse des coûts pour les garanties lesquels sont assumés par les promoteurs qui vont refacturer aux consommateurs. Néanmoins, un tel investissement est selon nous nécessaire afin d'assurer une protection fondamentale pour les consommateurs et l'élargissement d'une telle exigence permettrait de mettre les acomptes de tous les consommateurs à l'abri de la faillite d'un promoteur ou d'un entrepreneur.

Actuellement, pour les bâtiments non détenus en copropriété, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* prévoit une limite de protection jusqu'à 50 000 \$². Pour tout dépôt d'acompte supplémentaire, ils doivent, selon nous, être protégés par tout autre moyen prévu par la loi.

La protection prévue maintenant au Code civil du Québec devrait donc s'appliquer à tous les acomptes versés à un promoteur, et ce, peu importe le type de bâtiment ou la valeur de l'acompte versé au promoteur, à l'exception des fractions de copropriété à vocation commerciale.

Recommandation 1

L'ACQ recommande d'élargir la portée de l'article 1791.1 du projet de loi pour l'étendre à tous types d'unité d'habitation (unifamiliale, copropriété divise).

¹ Article 1791.1, Code civil du Québec.

² Des victimes en cour contre GCR - La Presse+.

La qualité dans la construction

Pour l'inspection obligatoire

Actuellement, la *Loi sur le bâtiment* et ses règlements proposent différentes mesures pour protéger le public. Ce sont des mesures administratives qui donnent des recours aux consommateurs, mais qui ne garantissent pas la solvabilité de l'entrepreneur ni la qualité des travaux qu'il entend réaliser.

Ainsi, l'analyse des états financiers par la RBQ et l'exigence réglementaire de respecter certains ratios ont été abandonnées à la faveur des cautionnements de licence, laissant tomber également au passage le service d'analyse des plans et devis de différents projets.

La qualité des travaux repose maintenant principalement sur l'émission du cautionnement de licence, la formation initiale et la formation continue des entrepreneurs ainsi que sur le processus d'accréditation des entrepreneurs qui adhèrent aux Plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs et sur la politique d'inspection de la GCR.

Accréditation vs inspection

Les reportages et commentaires que l'on peut recueillir en matière de construction d'habitation soulignent invariablement que l'ire des consommateurs est soulevée soit :

- Par les difficultés à faire reconnaître et corriger les malfaçons affectant l'immeuble; et/ou
- Par les coûts, la lourdeur et les délais causés par les procédures nécessaires pour faire valoir leurs droits grâce aux recours mis en place pour eux (sans compter les résultats de la démarche qui peut parfois être très décevante).

Il faut bien comprendre que le processus actuel d'accréditation des entrepreneurs ne permet pas de véritablement s'assurer de la qualité des travaux qui seront réalisés par l'entreprise accréditée et ce, pour deux raisons bien précises :

- Ce ne sont pas les entrepreneurs accrédités qui réalisent les travaux en entier, mais en bonne partie leurs sous-traitants (et les travailleurs de ces derniers) qui peuvent varier de projet en projet et qui eux ne font l'objet d'aucune accréditation (c'est le cas notamment pour l'électricité, la plomberie, les revêtements extérieurs, la fenestration et plusieurs autres spécialités);
- Le peu d'inspections effectuées par la GCR (moins d'une par projet) ne peut garantir la qualité des travaux de l'ensemble desdits sous-traitants; alors que :

- Plus l'immeuble est construit en hauteur, plus les exigences techniques sont importantes et doivent faire l'objet de suivi, tant sur le chantier qu'auprès des professionnels (architectes, ingénieurs électriques, ingénieurs mécaniques) attitrés au projet.

Dans ce contexte, ajouter des recours aux consommateurs en assujettissant les immeubles de plus de quatre étages au plan de garantie prévu par règlement ne constitue pas un véritable gage de protection, mais plutôt des recours additionnels qui seront tout aussi insatisfaisants qu'ils le sont actuellement, et probablement une moins bonne protection, compte tenu des enjeux techniques supplémentaires.

Pour les immeubles de plus de quatre étages superposés, l'ACQ n'accrédite pas l'entrepreneur, mais bien le projet sur la base d'une analyse minutieuse de l'ensemble des risques allant du financement aux détails techniques du projet et l'engagement des professionnels ayant conçu le projet. L'analyse permet d'entrée de jeu de déterminer les moments charnières spécifiques à la réalisation du projet et par le fait même, de déterminer un échéancier initial d'inspections adéquates et non aléatoires.

Actuellement, l'ACQ procède en moyenne à 8 inspections par projet à l'égard desquels elle offre une garantie privée pour les immeubles que l'on souhaite assujettir au règlement.

De cette façon, elle a pu maintenir un niveau de satisfaction de l'ordre de 99,25 %³ à l'égard des 20 000 unités construites et actuellement sous la garantie privée de l'ACQ, laissant place à un taux de réclamation de l'ordre de 0,75 %. Les consommateurs, rappelons-le, bénéficient également d'une protection contractuelle suffisante pour couvrir les problèmes auxquels ils ont eu à faire face.

Pour des immeubles dont la construction s'avère moins complexe, le processus d'accréditation mis en place par la GCR permet de maintenir les réclamations au niveau de 3,9 % de l'ensemble des unités sous garantie. Souhaitons-nous multiplier par 5 le nombre de réclamations pour ces immeubles en le faisant passer de 0,75 % à 3,9 % ?

On ne peut donc favoriser une mesure qui, afin de mieux protéger une catégorie d'immeubles, propose de diminuer les inspections lors de la réalisation des projets au bénéfice de recours qui, rappelons-le, sont onéreux et souvent décevants pour le consommateur.

Vers un modèle québécois d'inspection obligatoire ?

Beaucoup d'intervenants ont récemment occupé l'espace public en réclamant l'inspection obligatoire de tous les bâtiments afin d'assurer une plus grande qualité des travaux de construction.

L'implantation de cette solution, très intéressante et à l'égard de laquelle, il est important de le souligner, la grande majorité des entrepreneurs seraient favorables, mérite toutefois réflexion.

³ Annexe I - Tableau comparatif des différents plans de garanties.

Notre compréhension de la situation est que :

- Au Québec, plusieurs organisations ont signifié leur intention de réclamer le droit à procéder aux inspections;
- La Régie du bâtiment du Québec est déjà mandatée pour la réalisation de diverses inspections;
- Les enjeux de disponibilité de main-d'œuvre se font déjà sentir lourdement dans les secteurs qui déjà font l'objet d'inspections obligatoires;
- Contrairement à ce qui est véhiculé, des inspections sont déjà effectuées en grand nombre, notamment par certains services de garanties privés, tels que ceux de l'ACQ Résidentiel ainsi que par la GCR;
- Bien que le modèle canadien soit régulièrement cité en exemple, les villes et provinces canadiennes ayant une réglementation en matière d'inspections obligatoires ont adopté des dispositions qui varient d'une municipalité à l'autre et les modèles de développement de l'industrie de la construction varient largement d'une province à l'autre;
- Les formations initiales effectuées par les répondants des entreprises détentrices de licences ainsi que la formation continue obligatoire des entrepreneurs telles que développées au Québec, n'existent nulle part ailleurs au Canada et doivent être reconnues.

Pour un modèle québécois d'inspection obligatoire, efficace et agile

L'inspection, quelle qu'elle soit, ne peut être que d'une envergure limitée et, de plus, il est important de favoriser un processus d'inspection bien encadré qui ajoutera une plus-value au processus de qualité.

De plus, avant de choisir un modèle d'inspection obligatoire, il est important de considérer notre propre modèle qui prévoit déjà plusieurs inspections découlant de diverses lois et règlements ainsi que les services privés de garantie qui œuvrent au Québec qui, depuis des décennies, garantissent déjà avec succès un très grand nombre d'unités détenues en copropriété divise.

L'expérience nous montre que la qualité, dans un contexte de réalisation, passe beaucoup plus par l'accompagnement qu'uniquement par la simple inspection. Ainsi, à l'égard des projets enregistrés depuis 2015 auprès de notre garantie et qui sont complétés (**10 794** unités d'habitation) :

- Nous avons procédé à **1113** visites d'inspections, soit une moyenne de plus de **8** visites par projet;

- Pour les projets de **100** unités et +, nous effectuons en moyenne **12** inspections;
- La force de notre accompagnement en chantier a un impact significatif sur la diminution du nombre de réclamations; limitant ainsi à **0,76 %** le taux de réclamations;
- Par ailleurs, la crédibilité de notre équipe fait en sorte que même lorsque celle-ci reconnaît que des travaux correctifs doivent être effectués, les travaux correctifs exigés par notre service de garantie sont acceptés et effectués directement par les entrepreneurs dans **96 %** des cas;
- Le service d'accompagnement menant à la livraison des unités permet aux entrepreneurs d'effectuer les travaux correctifs avant la livraison des unités, ce qui permet de réduire de plus de **20 %** les risques de réclamations à la suite de la prise de possession.

L'accompagnement réside dans le fait que :

- Les inspections sont faites généralement par le même inspecteur, tout au long du projet;
- Les rapports d'inspection sont complets et surtout très détaillés;
- La façon de procéder pour effectuer les correctifs requis est expliquée à l'entrepreneur concerné.

Pour garantir le projet, nous exigeons de plus que l'architecte s'engage lui-même à visiter régulièrement le chantier et à attester, à la fin du projet, que les travaux ont été réalisés en conformité avec les plans et devis qu'il avait lui-même préparés.

Étant responsable des malfaçons et vices de construction en lieu et place de l'entrepreneur, cela fait en sorte que nos inspections sont plus nombreuses et possiblement plus complètes que celles réalisées ailleurs au Canada et, même si des inspections obligatoires étaient jugées nécessaires et mises en force au Québec, ceci ne modifierait en rien nos propres façons de faire.

Prévoir des inspections à des étapes charnières de la construction

L'ACQ effectue minimalement 4 inspections par projets. Habituellement, 5 à 6 inspections sont requises pour les plus petits projets en transformation (exemple 3 unités de condo). Pour les gros projets en hauteur (grandes tours comme celles des Canadiens), il peut y avoir plus de 20 inspections, car l'échéancier pour la réalisation du projet peut s'étaler sur deux ans.

Le nombre d'inspections varie selon le risque, la qualité de construction en cours d'exécution et de la collaboration de l'entrepreneur. Les quatre moments charnières identifiés pour procéder aux inspections sont :

1. Avant le remblai des fondations;
2. À la fin des travaux de structure / ossature;
3. Avant la pose du gypse;
4. Au début des travaux de revêtement extérieur.

Un processus d'inspections complet doit englober l'analyse de la charpente, la mécanique incluant les gicleurs, les ascenseurs et l'électricité ainsi que l'architecture. Certains éléments peuvent être regroupés et être inspectés lors d'une même visite.

Discipline	Étapes
Civil (égouts , aqueduc)	Avant le remblayage
Fondation	Avant chaque coulée de béton des empattements, des murs de fondation et des dalles de planchers
Charpente	À l'achèvement des travaux de charpente et avant leur recouvrement
Mécanique	À l'achèvement des travaux touchant l'installation des conduits et des registres coupe-feu À l'achèvement des travaux touchant l'installation des gicleurs À l'achèvement des travaux touchant l'installation de la plomberie et avant la coulée de béton pour la coulée enfouie Respect des normes parasismiques
Ascenseurs	À l'achèvement des travaux touchant l'installation des ascenseurs
Électricité	À l'achèvement des travaux touchant l'installation des conduits et câbles électriques et avant la pose de finis
Protection-incendie	Avant la pose des finis intérieurs
Accessibilité	À l'achèvement des travaux touchant l'accessibilité
Séparation des milieux différents	Avant la pose des finis intérieurs Avant la pose du revêtement extérieur

La Régie du bâtiment du Québec au cœur de la solution

Les entrepreneurs sont prêts à ce que des **inspections de qualité**, à différentes étapes clés de la construction, en commençant par des inspections sur plans, soient effectuées par **des inspecteurs qualifiés**.

Les entreprises ne souhaitent surtout pas voir une multitude d'organismes procéder à de telles inspections et par le fait même, la Régie du bâtiment du Québec doit être l'organisme qui devrait être responsable de telles inspections, de leur encadrement, et surtout de leur tarification qui devra être uniforme et prévisible pour fin de soumissions.

Si des organismes privés ou des OBNL sont mandatés par la RBQ pour faire des inspections, ils devront :

- Agir uniquement à titre de mandataire de la RBQ;
- Procéder selon le cadre déterminé par la RBQ;
- Selon les standards approuvés par la RBQ et diffusés sur le site de la RBQ;
- Et l'entrepreneur, en cas de problématique ou de contestation face à l'inspection, au comportement de l'inspecteur, n'aura qu'à communiquer avec la RBQ.

En sommes, le modèle mis en place devrait favoriser l'accompagnement plutôt que la simple inspection et reconnaître la qualité des travaux des entreprises inspectées.

Est-ce possible ? Absolument et à ce niveau, le régime d'inspection développé en Alberta⁴ cadre parfaitement avec les besoins exprimés par nos entrepreneurs et l'objectif d'intervenir en amont pour garantir la qualité aux consommateurs.

En jumelant le modèle québécois, par lequel on émet des licences et on oblige la formation continue pour des entrepreneurs, à celui de l'inspection obligatoire à plusieurs étapes clés de la construction, le Québec se positionnerait comme un leader de la qualité de la construction au Canada. Nous aurions un modèle complet qui assure la qualification des entrepreneurs et la qualité de leur construction.

Recommandation 2

L'ACQ recommande l'instauration graduelle d'un modèle d'inspections obligatoires de toutes les constructions neuves au Québec, incluant les bâtiments institutionnels, commerciaux, industriels et résidentiels.

Recommandation 3

L'ACQ recommande que ces inspections obligatoires se fassent à plusieurs étapes d'avancement des travaux, en commençant par une inspection des plans et devis.

Recommandation 4

L'ACQ recommande que la Régie du bâtiment soit le seul et unique organisme responsable de telles inspections, ainsi que de l'encadrement des inspecteurs.

⁴ Annexe II -Sommaire du modèle d'inspection obligatoire albertain.

Recommandation 5

L'ACQ recommande que ce modèle d'inspection favorise l'accompagnement des entrepreneurs dans la réalisation de leurs projets.

La qualification des entrepreneurs

D'emblée, une question se pose : devons-nous maintenir le système actuel d'émission de licence ou le remplacer à la faveur d'un simple enregistrement ? Étant donné qu'ailleurs au Canada, outre pour les bâtiments couverts par la partie 9 du Code national du bâtiment, aucune licence n'est nécessaire puisque la protection du public est assurée par le système d'inspection obligatoire, la question est légitime.

Un simple processus d'enregistrement, accompagné de l'émission d'une garantie financière, permettrait à la RBQ de se soulager de la gestion annuelle de milliers d'examens de qualification tout en répondant aux objectifs de lutte contre le travail au noir.

Toutefois, la RBQ ne pourrait pas prétendre à la « qualification » des entreprises. Si la RBQ souhaite maintenir un système de licence dans un contexte de qualification des entreprises, elle ne peut lui donner une valeur ajoutée qu'en modulant les exigences d'une formation initiale (à définir) ou de l'expérience d'un entrepreneur ou de son répondant en fonction des secteurs d'activité des entreprises.

De l'avis des entrepreneurs, l'environnement technique et réglementaire de 2022 invite plutôt à réfléchir au développement d'une formation plus étendue, pratique et en lien avec le secteur d'activité au sein duquel l'entreprise souhaite œuvrer. Dans ce contexte, l'industrie y verrait une valeur ajoutée.

Élargir la formation continue

La formation continue devra s'adresser nécessairement aux répondants. Cette obligation constituera un rempart supplémentaire aux répondants de complaisance ou inactifs dans l'entreprise. Il nous apparaît par ailleurs illusoire et contraire à la réalité d'entreprise de laisser reposer l'entier fardeau de la formation sur les épaules des répondants.

Une formule inspirée de celle adoptée en Colombie-Britannique pour les entrepreneurs du secteur résidentiel pourrait être appropriée. Un nombre d'heures à déterminer sur une base annuelle ou bisannuelle pourrait être exigé par entreprise dont un certain pourcentage pourrait être suivi par le répondant.

	Type de formation	Nombre d'heures à compléter	Nombre d'heures maximales reconnues par type de formation
Répondant	Formations obligatoires	À déterminer	À déterminer
	Activités en entreprise	À déterminer	À déterminer
	Autres formations ou séances d'informations reconnues	À déterminer	À déterminer
Représentants de l'entreprise			

Les répondants actifs en entreprise pourraient se faire reconnaître une partie de leurs activités en entreprise. Les formations suivies par les directeurs de projets, surintendants, chargés de projet, estimateurs ou autres qui travaillent en entreprise pourraient être reconnues.

Cette formule convient davantage à la réalité des entreprises où plusieurs employés partagent les responsabilités du répondant et suivent régulièrement de la formation. Le nombre d'heures de formation continue exigé pourrait d'ailleurs être modulé en fonction des secteurs d'activité. Les thèmes de formation continue obligatoire pourraient découler d'une analyse des besoins de l'industrie.

Au-delà des modifications techniques, les manquements les plus fréquents observés dans le cadre de rapports d'infractions, de licences restreintes ou autres pourraient être identifiés et des formations axées sur le rappel de certaines obligations pourraient être exigées à l'ensemble de l'industrie ou à certaines catégories d'entrepreneurs en lien avec les lacunes ou les faiblesses décelées.

L'obligation de formation continue pour les entrepreneurs partout au Québec nécessitera le recours à des moyens de formation autres que la formation traditionnelle, magistrale en salles de classe.

La participation à des webinaires, à des formations synchrones en visioconférence ou à des parcours de formation asynchrones devra être permise. Les coûts de conception de ce type de formation sont plus élevés, il faudra en tenir compte dans l'accessibilité à une offre de formation continue de qualité.

Recommandation 6

L'ACQ recommande que la formation soit plus étendue, pratique et en lien avec le secteur d'activité spécifique au sein duquel l'entreprise souhaite œuvrer.

Recommandation 7

L'ACQ recommande d'élargir la formation continue obligatoire à des représentants de l'entreprise, comme des gérants de projets.

Conclusion

Devant un tel constat, la mise en branle d'un plan d'implantation de l'inspection obligatoire au Québec devient prioritaire.

D'autre part, élargir l'assujettissement d'unités résidentielles au régime du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs actuel ne constitue pas une option viable en ce que :

- Il diminue la protection en amont des immeubles visés;
- Il expose les consommateurs à l'obligation d'exercer des recours complexes et coûteux pour faire valoir leurs droits et être partiellement compensés;
- Sur le plan financier, assujettir une partie des immeubles en hauteur diminuera le marché pour les plans de garantie privés, empêchant ces derniers d'amortir les risques des plus grands projets avec ceux des plus petits et limitera la protection actuellement offerte aux acheteurs des grands immeubles en hauteur.

Bref, la protection pouvant être offerte par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* a atteint sa limite et il importe dès à présent de se tourner vers des solutions d'avenir comme l'inspection obligatoire et la protection des acomptes.

Sommaire des recommandations

1. L'ACQ recommande d'élargir la portée de l'article 1791.1 du projet de loi pour l'étendre à tous types d'unité d'habitation (unifamiliale, copropriété divisée).
2. L'ACQ recommande l'instauration graduelle d'un modèle d'inspections obligatoires de toutes les constructions neuves au Québec, incluant les bâtiments institutionnels, commerciaux, industriels et résidentiels;
3. L'ACQ recommande que ces inspections obligatoires se fassent à plusieurs étapes d'avancement des travaux, en commençant par une inspection des plans et devis;
4. L'ACQ recommande que la Régie du bâtiment soit le seul et unique organisme responsable de telles inspections, ainsi que de l'encadrement des inspecteurs;
5. L'ACQ recommande que ce modèle d'inspection favorise l'accompagnement des entrepreneurs dans la réalisation de leurs projets;
6. L'ACQ recommande que la formation soit plus étendue, pratique et en lien avec le secteur d'activité spécifique au sein duquel l'entreprise souhaite œuvrer;
7. L'ACQ recommande d'élargir la formation continue obligatoire à des représentants de l'entreprise, comme des gérants de projets.

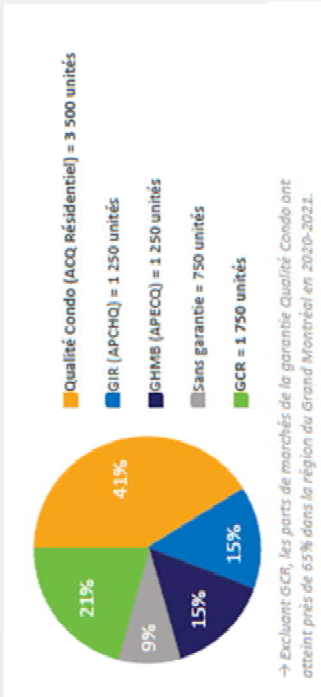
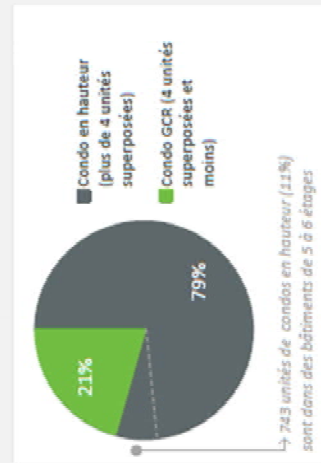
Annexe I



Sommaire comparatif entre les différents plans de garantie au Québec

Données GCR et ACQ Résidentiel de janvier 2022 (Info APCHQ et APECO de 2019-2020)

Portrait et répartition des unités résidentielles construites au Québec TOTAL : 25 300 unités d'habitation



Corrélation entre gestion, inspections et réclamations Comparaison entre GCR et ACQ Résidentiel

	GCR	Qualité Condo (ACQ Résidentiel)
Inspections en chantier	Selon le programme d'inspection GCR Visent 100% des unités en 2023 (1 inspection / unité)	100% des projets sont inspectés avec une moyenne de 8 inspections par projet. Pour les projets de 100 unités et plus, la moyenne augmente à 11 inspections
Taux de réclamation	4% des unités ont eu une réclamation (insatisfaction) 25% de ces réclamations ont requis une gestion de travaux effectuée par le plan Valeur maximale de protection par projet parfois atteinte	0.75% des unités ont eu une réclamation (insatisfaction) 5% de ces réclamations ont requis une gestion de travaux effectuée par le plan Valeur maximale de protection par projet non-atteinte (2015-2021)
Mécanisme de gouvernance	Processus et états financiers audités (obligatoire) Évaluation actuarielle externe et indépendante (obligatoire) Majorité d'administrateurs nommés par la RBQ (7/13)	Processus et états financiers audités (volontaire) Évaluation actuarielle externe et indépendante (volontaire) Majorité d'administrateurs indépendants de divers domaines d'expertise (6/10) (dont au moins 1 issu de la protection des consommateurs) Partie homme/femme sera atteinte en 2022

Caractéristiques et protections offertes par les plans de garantie au Québec pour la construction de copropriété

	GCR	Qualité Condo (ACQ Résidentiel)	GIR (APCHQ)	GHMB (APECQ)
Type de souscription	Accréditation par entreprise (avec l'obligation de garantir tous les projets assujettis)	Évaluation de l'entrepreneur + Enregistrement projet par projet (incluant révision des plans et devis et évaluation financière de chaque projet)	Évaluation de l'entrepreneur + Enregistrement projet par projet	Évaluation de l'entrepreneur + Enregistrement projet par projet
Garanties financières exigées à l'entrepreneur	Selon la grille GCR, normalement entre 70 000 \$ et 450 000 \$, prise de garantie tangible occasionnelle	Selon l'analyse du risque du projet, prise quasi systématique de garanties tangibles	Selon l'analyse du risque du projet, prise fréquente de garanties tangibles	Selon l'analyse du risque du projet, prise fréquente de garanties tangibles
Garanties des acomptes	Protection jusqu'à un maximum de 50 000\$ / unité	Sans limite de protection (le montant d'acomptes protégé est déterminé selon le besoin des entrepreneurs)	Protection jusqu'à un maximum de 2 000 000\$ / projet (la balance doit être assurée ou laissée en fidéicommis)	Protection jusqu'à un maximum de 1 000 000\$ / projet (la balance doit être assurée ou laissée en fidéicommis)
Coûts moyens par unité de condo	Entre 2 192 \$ et 3 141 \$ / unité	À partir de 500 \$ / unité + frais de la garantie d'acomptes (% montant d'acomptes autorisé)	À partir de 700 \$ / unité + frais d'assurances externes pour les acomptes > 2 000 000 \$	À partir de 600\$ / unité + frais d'assurances externes pour les acomptes > 1 000 000 \$

Avant la construction

Inspections en chantier	Selon le programme d'inspection GCR approuvé par la RBQ. Visent 100% des unités en 2023 (1 inspection / unité)	8 inspections (en moyenne) Inspections faites aux étapes clés de la construction Le nombre d'inspections varie à la hausse selon l'ampleur et la complexité du projet	3-5 inspections aux étapes clés de la construction	3 inspections maximum
Rapport d'inspection et suivis des correctifs	Inspections documentées + suivis des correctifs	Inspections entièrement documentées avec photos à l'appui et indications claires sur correctifs requis + suivis sur les correctifs apportés lors des visites subséquentes	Info non disponible	Info non disponible
Ressources humaines - inspecteurs	Inspecteurs employés indépendants	Inspecteurs employés indépendants tous membres de l'ordre des technologues du Québec	Inspecteurs souvent en sous-traitance	Inspecteurs presque toujours en sous-traitance
Services d'accompagnement inclus	Révision de plans et devis	Expertise et conseils techniques Révision de plans et devis	Info non disponible	Info non disponible
Remboursement des acomptes en cas de défaut de l'entrepreneur	Remboursement des acomptes jusqu'à un maximum 50 000\$ / unité ou parachèvement des travaux (sous certaines conditions)	Remboursement de 100% du montant d'acomptes / unité inscrit au contrat (sans valeur de protection maximale)	Remboursement des acomptes jusqu'à une valeur maximale de 2 000 000\$ / projet et recours supplémentaire à la compagnie d'assurances si montant d'acomptes excédentaire	Remboursement des acomptes jusqu'à une valeur maximale de 1 000 000\$ / projet et recours supplémentaire à la compagnie d'assurances si montant d'acomptes excédentaire

Pendant la construction

GCR		Qualité Condo (ACQ Résidentiel)	GIR (APCHQ)	GHMB (APECQ)
Retard de livraison	Remboursement des frais de rélogement, de déménagement et d'entreposage, liés au retard de livraison pour un montant maximal de 6 000 \$ (ce montant ne peut être réclamé s'il y a un remboursement d'acompte)	N/A	N/A	N/A
Parachèvement des travaux	Parachèvement ou correction de vices et de malfaçons apparents lors de la réception des parties privatives et communes	Parachèvement ou correction de vices et de malfaçons apparents lors de la réception des parties privatives	Parachèvement ou correction de vices et de malfaçons apparents lors de la réception des parties privatives	Parachèvement ou correction de vices et de malfaçons apparents lors de la réception des parties privatives
Vices cachés	Protection de 3 ans contre les vices cachés	Protection de 1 an contre les vices cachés Passera à 3 ans en 2022	Protection de 1 an contre les vices cachés	Protection de 1 ans contre les vices cachés
Vices de construction	Protection de 5 ans contre les vices de construction	Protection de 5 ans contre les vices de construction	Protection de 5 ans contre les vices de construction	Protection de 5 ans contre les vices de construction
Valeur maximale de protection à la suite de la livraison des unités	Parties privatives : 300 000 \$/unité	Parties privatives : 100 000 \$/unité sans dépasser 1 000 000 \$ pour l'ensemble des parties privatives dans le projet	Parties privatives : 100 000 \$/unité sans dépasser 1 000 000 \$ pour l'ensemble des parties privatives dans le projet	Parties privatives : 100 000 \$/unité sans dépasser 1 000 000 \$ pour l'ensemble des parties privatives dans le projet
	Parties communes : 3 000 000 \$ pour le projet dans son ensemble	Parties communes : 15 000 \$ multiplié par le nombre de parties privatives de la déclaration, sans dépasser 1 000 000 \$ pour le projet dans son ensemble	Parties communes : 15 000 \$ multiplié par le nombre de parties privatives de la déclaration, sans dépasser 1 000 000 \$ pour le projet dans son ensemble	Parties communes : 15 000 \$ multiplié par le nombre de parties privatives de la déclaration, sans dépasser 1 000 000 \$ pour le projet dans son ensemble
Garantie transférable	Garantie transférable en cas de revente pour la période de validité restante à courir	Garantie transférable en cas de revente pour la période de validité restante à courir	Garantie transférable en cas de revente pour la période de validité restante à courir	Garantie transférable en cas de revente pour la période de validité restante à courir
Données de réclamations	4% des unités ont eu une réclamation (insatisfaction) 25% de ces réclamations ont requis une gestion de travaux effectuée par le plan Valeur maximale de protection par projet parfois atteinte	0,75% des unités ont eu une réclamation (insatisfaction) 5% de ces réclamations ont requis une gestion de travaux effectuée par le plan Valeur maximale de protection par projet non atteinte (2015-2021)	Info non disponible	Info non disponible
Gestion et délais des dossiers de réclamations	<i>Selon les infos reçues de GCR</i> Entre le dépôt d'une demande et - la visite de conciliation : plus de 60 jours - l'émission du rapport de conciliation : plus de 150 jours - la fermeture du dossier : beaucoup plus de 150 jours	<i>Données de 2020-2021</i> Entre le dépôt d'une demande et - la visite de conciliation : moyenne de 34 jours - l'émission du rapport de conciliation : moyenne de 67 jours - la fermeture du dossier : moyenne de 80 jours	Info non disponible	Info non disponible

Annexe II

Sommaire du modèle albertain d'inspections obligatoires Safety Codes Act, RSA 2000, c S-1

Organismes responsables

En premier lieu, c'est le ministère des Affaires municipales qui administre la loi, le *Safety Codes Act*. En effet, c'est cette loi qui établit le cadre législatif pour l'élaboration des codes de sécurité (*Safety Codes*) et la prestation de services de codes de sécurité (*Safety Codes*) aux municipalités, à l'industrie et aux citoyens de l'Alberta.

Le *Safety Codes Act* établit donc les codes, les normes et les processus administratifs dans les 10 disciplines suivantes : bâtiment, électrique, ascenseurs, manèges (attractions), sans obstacle (mobilité réduite), feu, gaz, téléphériques (passagers), plomberie et équipement sous pression.

En vertu du *Safety Codes Act*, l'Alberta a adopté la dernière édition du *National Building Code* du Canada et y apporta des modifications afin que le document corresponde aux besoins des Albertains et à la législation provinciale qui résultera par le *National Building Code – 2019 Alberta Edition* (Code national du bâtiment de l'Alberta – 2019).

En second lieu, le ministère des Affaires municipales est appuyé par le *Safety Codes Council*. Cet organisme, similaire à la RBQ, fait des recommandations sur la sécurité publique au ministre des Affaires municipales. C'est cet organisme qui accrédite les municipalités, les sociétés et les organismes pour que ces derniers puissent fournir des services d'inspection, de délivrance de permis et l'application de la loi.

C'est également lui qui forme et certifie des agents d'inspection (*Safety Codes Officers*). Pour finir, le ministère des Affaires municipales est également soutenu par l'*Alberta Boilers Safety Association* dans le domaine des appareils sous pression et l'*Alberta Elevating Devices and Amusement Rides Safety Association* pour tout ce qui est des domaines des appareils élévateurs (ascenseurs), les manèges et les téléphériques.

Le Safety Codes Council

Le *Safety Codes Council* (SCC) est un organisme de réglementation indépendant composé d'intervenants et de personnel de l'industrie. Le SCC fut fondé en 1993 par l'introduction du *Safety Codes Act* pour offrir des programmes au nom du gouvernement de l'Alberta. Le SCC est un organisme de réglementation axé sur les résultats à l'aide de données recensées sur les risques encourus sur les différents chantiers qui aide considérablement la province à maintenir et à assurer la sécurité des Albertains dans l'environnement du bâti et des infrastructures.

Son mandat

Le système de codes de sécurité publique de l'Alberta dépend d'un partenariat solide entre le ministère des Affaires municipales de l'Alberta et l'organisme *Safety Codes Council*.

L'objectif principal de ce partenariat est d'administrer le système de codes de sécurité afin de s'assurer qu'il est efficace, responsable, complet, durable, et qu'il maintient la confiance du public dans le système.

Le ministre des Affaires municipales a la responsabilité ultime de la loi albertaine communément appelée *Safety Codes Act*. Il est également responsable de la politique de sécurité publique et du système de codes de sécurité de la province de l'Alberta. Le ministre est responsable devant l'Assemblée législative et le grand public.

Le *Safety Codes Council* est établi en vertu de la loi albertaine *Safety Codes Act*, mais préserve son indépendance puisqu'il n'est ni un employé ni un agent du ministre.

Le ministre et le conseil d'administration travaillent ensemble pour maintenir et améliorer le système de codes de sécurité. Le ministre et le conseil d'administration se sont engagés à l'élaboration continue et à l'amélioration continue du système de codes de sécurité, et communiqueront régulièrement et collaboreront à la planification, à la résolution des problèmes et à d'autres questions.

Son rôle

Le *Safety Codes Council* (SCC) joue un rôle clé dans la sécurité des structures et des systèmes de la province de l'Alberta. Le SCC a un rôle important par le biais de son leadership en guidant, en éduquant, en soutenant et en collaborant avec tous les intervenants du système de codes de sécurité de l'Alberta.

En effet, le *Safety Codes Council* travaille avec différents partenaires et intervenants pour mener à bien sa mission de protection du public et de s'assurer ainsi que la province albertaine soit conçue et bâtie en tenant compte de la sécurité optimale de tous. Pour offrir cela et respecter ses engagements, le *Safety Codes Council* offre des services de grande qualité par l'entremise d'un personnel dévoué et compétent.

Les services offerts se répartissent en deux catégories principales :

1. Le SCC offre la surveillance des activités liées aux codes de sécurité, comme l'obtention de permis et les inspections.
2. Le SCC fait également des recommandations sur les codes de sécurité sur la base de conseils d'experts.

Le personnel possède des compétences diverses et travaille pour soutenir l'organisation.

Bref, le *Safety Codes Council* (SCC) :

- Forme et certifie les *Safety Codes Officers*, ou SCO (agents des codes de sécurité), pour effectuer des inspections et d'autres services de première ligne;
- Accrédite les municipalités, les organismes et les sociétés pour surveiller le respect de la Loi dans leur juridiction, en fournissant des conseils et une surveillance;
- Supervise la délivrance des permis et des inspections pour les Albertains qui vivent dans des régions non accréditées de la province par l'entremise de l'*Alberta Safety Codes Authority* (ASCA), y compris la prestation de tous les services de surveillance de la conformité pour les systèmes de réservoirs d'entreposage;
- Administre le programme de maîtrise en électricité de l'Alberta, qui certifie les seuls professionnels qui peuvent obtenir un permis d'électricité dans la province;
- Offre la possibilité de porter en appel de façon équitable et transparente les ordonnances et les avis écrits émis en vertu de du *Safety Codes Act*;
- Soutient le travail que font les *sub-councils* (sous-conseils) pour évaluer les questions nouvelles et émergentes touchant le système des codes de sécurité pour faire des recommandations au ministère des Affaires municipales de l'Alberta.

Les *sub-councils*

Les *sub-councils* (sous-conseils) représentent les disciplines que le Conseil administre en vertu de la loi *Safety Codes Act*. Les disciplines sont au nombre de dix : manèges (attractions), sans obstacle (mobilité réduite), bâtiment, électrique, ascenseurs, feu, gaz, téléphériques (passagers), plomberie et l'équipement sous pression.

Les membres des *sub-councils* sont des bénévoles qui représentent un éventail d'industries et de régions de l'Alberta. Ils s'appuient sur leur expertise pour aider à élaborer une formation à l'intention des agents des codes de sécurité (*Safety Codes Officers* -SCO), entendre les appels et formuler des recommandations sur les codes et les normes.

Les *Safety Codes Officers*

Les *Safety Codes Officers* (SCO) sont les experts du domaine de l'inspection. Ils sont en première ligne à travers la province. Ce sont des agents des codes de sécurité (SCO), c'est-à-dire des professionnels qui connaissent bien les codes et les normes qui établissent les exigences de sécurité dans les bâtiments et les systèmes que les Albertains utilisent dans la vie de tous les jours.

Les SCO fournissent des services de surveillance de la conformité au code dans les disciplines couvertes par le *Safety Codes Act*, la *Loi sur les codes de sécurité*. Les SCO sont responsables d'un certain nombre de tâches, y compris l'examen des plans de construction, la délivrance de permis, la réalisation d'inspections de sites et la fourniture d'informations aux entrepreneurs et aux propriétaires sur les exigences du code.

Les employeurs des *Safety Codes Officers* (SCO)

Les organismes accrédités emploient des SCO pour effectuer des inspections, délivrer des permis et fournir des conseils aux entrepreneurs et aux propriétaires. Il est à noter que les agents (SCO) se voient octroyer le pouvoir d'appliquer la loi (*Safety Codes Act*) seulement lorsqu'ils sont employés par des organismes accrédités.

Au nombre de 5300 à l'emploi en 2018, les SCO travaillent au sein des municipalités, des organismes et des sociétés accrédités par le *Safety Codes Council* pour administrer la loi, *Safety Codes Act*. Les SCO se retrouvent dans divers contextes qui peuvent inclure le travail dans un bureau, un chantier de construction, une station de services publics, un grand site industriel, un service d'incendie, une station de ski ou même un parc d'attractions.

L'accréditation

Le *Safety Codes Council* a le pouvoir d'accréditer les municipalités, les organismes, les sociétés et les commissions régionales de services pour administrer la loi (*Safety Codes Act*) dans une juridiction déterminée. Les organismes accrédités travaillent dans les 9 disciplines suivantes :

- Bâtiment
- Feu
- Électrique
- Plomberie
- Gaz
- Ascenseurs
- Manèges (attractions)
- Téléphériques de passagers
- Équipement sous pression

Aucune organisation n'est accréditée dans toutes les disciplines, et certaines sont accréditées dans une seule.

Chaque fois que quelqu'un demande un permis (*Safety Codes permit*), il doit alors communiquer avec un organisme accrédité.

Les organismes accrédités assurent la surveillance sur le terrain de la conformité aux codes de sécurité. Ils emploient des agents des codes de sécurité (SCO-*Safety Codes Officers*) pour

évaluer les plans, délivrer des permis, effectuer les inspections, émettre des dérogations et faire respecter la conformité par le biais d'ordonnances.

Il faut savoir que la plupart des Albertains sont desservis sous une forme ou une autre par des municipalités accréditées : à l'heure actuelle, les municipalités accréditées couvrent 98 % de la population de l'Alberta. Certaines de ces municipalités font appel à des organismes accrédités pour fournir des services de codes de sécurité au nom de leurs citoyens.

L'ASCA

Les Albertains qui vivent dans des municipalités non accréditées sont desservis par l'*Alberta Safety Codes Authority (ASCA)*, une division du *Safety Codes Council*.

L'ASCA dessert environ 300 000 Albertains qui vivent dans des régions non accréditées de la province. L'ASCA veille à ce que les Albertains de ces régions reçoivent le même niveau de qualité de services que ceux qui vivent dans des régions accréditées.

L'ASCA supervise la prestation de services liés aux permis en vertu de la loi (*Safety Codes Act*) qui ne sont pas sous l'administration d'une municipalité, d'une commission régionale ou d'une société accréditée.

En partenariat avec des organismes accrédités, l'ASCA supervise les services de délivrance de permis et d'inspections dans les disciplines du bâtiment, de l'électricité, du gaz, de la plomberie et des eaux usées privées.

L'ASCA fait appel à un certain nombre d'organismes accrédités pour fournir des services de surveillance quant à la conformité dans toute la province. Ces derniers délivrent des permis, effectuent des inspections et fournissent un service à la clientèle de première ligne tout au long de votre processus de construction. En d'autres mots, cela signifie que les citoyens peuvent planifier leur projet de construction en toute confiance.



ASSOCIATION DE LA
CONSTRUCTION DU QUÉBEC

acq.org