

Institut canadien de design-construction

Un comité spécial de l'Association canadienne de la construction
400-75 rue Albert, Ottawa, ON K1P 5E7, Tél: (613)236-9455, Fax: (613)236-9526

INTRODUCTION

Numéro 1 - Bulletin des pratiques - Janvier 1999

L'Institut offre, dans le cadre de son mandat, des bulletins d'information sur des sujets d'intérêt relatifs à la pratique du design-construction. Ces bulletins sont publiés de temps à autre, lorsque les sujets et les circonstances s'y prêtent. Tous les sujets suggérés peuvent être envoyés à David Morgan, président du Comité des pratiques normalisées, ou au secrétaire du bureau de l'ICDC.

Design-construction - Un mode de réalisation de projets en plein essor

Le mode de design-construction n'est pas une approche nouvelle ou radicale dans le processus de la construction. Il a été, depuis plusieurs années, une pratique sous des formes telles que les contrats de construction clés en main, les appels de propositions de développement et les contrats clés en main, qui impliquent tous à la base la même approche.

Le mode de design-construction diffère des formes plus conventionnelles de sous-traitance, en ce sens que le propriétaire traite avec une seule entité, le designer-constructeur, qui fournit le design et la construction en vertu d'un seul contrat.

Qu'est-ce que le design-construction?

La responsabilité de la source unique du designer-constructeur réduit l'administration, les réclamations et les litiges conflictuels entre le design et la construction, et la séparation des responsabilités entre eux relève principalement du designer-constructeur. En travaillant ensemble, comme une équipe, l'expert-conseil et l'entrepreneur peuvent accélérer le processus et améliorer le potentiel de la constructibilité, de la qualité et de l'innovation. Tout cela entraîne des coûts plus bas pour le propriétaire.

Processus de design-construction :

Avec le mode de design-construction, le propriétaire donne les grandes lignes des exigences pour l'installation en particulier. En termes généraux, celles-ci incluent des paramètres physiques clairs, le facteur temps et, parfois, les buts financiers. La méthode de la pratique exemplaire est habituellement de permettre à trois (maximum cinq) promoteurs recommandés d'entrer dans la deuxième étape du processus de sélection et de préparer ainsi que de soumettre alors le design, les dessins et les spécifications ensemble, avec un prix pour le projet. Le propriétaire choisit une proposition en recourant au critère de «meilleure valeur» pour le développement et la construction.

Chaque équipe qui propose le design-construction doit décider, dans sa présentation, de la meilleure façon de répondre aux besoins du propriétaire, à l'intérieur de paramètres prédéterminés. Il appartient alors au propriétaire de choisir la proposition qui offre la « meilleure valeur ». L'évaluation des propositions et la sélection de la proposition retenue exigent des critères bien élaborés, étant donné que chaque proposition comportera ses propres avantages. Le prix seul ne devrait pas être le facteur déterminant. La connaissance des critères du design et des techniques de construction sont des pré-requis pour prendre une décision éclairée.

Si le propriétaire ne dispose pas d'un personnel qualifié à l'intérieur de l'organisation pour évaluer les propositions et gérer le travail plus tard, il est proposé que des experts-conseils soient embauchés à cette fin. Ils peuvent aider à ébaucher le document initial de la proposition, à évaluer les propositions et à réviser les documents du contrat ou de la construction. Le promoteur est responsable du rendement, tout aussi bien que de l'organisation et de la supervision du travail.

Un contrat est exécuté (recommandation : document 14 de l'ACC-DCC-IRAC), une fois que le propriétaire a sélectionné le promoteur retenu. Les dessins de l'exécution et les spécifications sont complétés selon les paramètres de la proposition retenue. Les activités sur le terrain peuvent commencer presque immédiatement, permettant que la finalisation des détails du design et des dessins de l'exécution se poursuive en parallèle avec la construction.

On ne devrait pas recourir à mode d'offrir des services de design et de construction, en excluant toutes les autres. De fait, les propriétaires, tant publics que privés, reconnaissent qu'ils doivent sélectionner le type de contrat qui convient le mieux aux exigences particulières de chaque projet.

Questions de pratiques traitées dans les bulletins à venir :

• Énoncé des besoins du propriétaire

Le propriétaire devrait formuler un énoncé des besoins quant aux besoins spécifiques, incluant ce qui suit, mais sans s'y limiter :

- INFORMATION SUR LE SITE : description, arpentages topographiques et bornages, rapports d'enquête environnementales, géotechniques et sur les substances désignées, renseignements sur les services publics, et les clauses ainsi que les restrictions relatives à la propriété; et
- EXIGENCES DU PROGRAMME DU PROPRIÉTAIRE: budget, objectifs et paramètres du design, exigences en matière de rendement, les exigences relatives aux espaces et fonctionnelles détaillées et leurs rapports avec le projet dans son entier, tout équipement ou système spécial, ainsi que des indications quant à la souplesse et l'expansion.

• Transparence dans le processus de sélection

Le propriétaire devra remplir un rapport d'évaluation pour la proposition de chaque promoteur. Il est recommandé que le propriétaire mette à la disposition de tous les promoteurs les résultats du rapport d'évaluation, une fois la sélection faite.

• Honoraires de l'équipe de design-construction

Il est pré-requis, en raison de la nature de ce type d'appel de propositions, que l'on examine soigneusement tous les promoteurs, et l'équipe de promoteurs, pour que l'appel d'offres ne soit pas limité qu'aux seuls promoteurs qui sont les mieux qualifiés pour le projet particulier. Il est recommandé que seulement trois (maximum cinq) promoteurs soient invités à soumettre des propositions en vue de la sélection finale. Le propriétaire devra rembourser à tous les promoteurs un montant correspondant aux exigences de la proposition, en reconnaissance des dépenses importantes impliquées dans la préparation des propositions de design et de prix et, notamment, en considérant le service professionnel offert. Le montant devra être prédéterminé et énoncé dans l'appel d'offres. Les honoraires seront payés à tous les promoteurs avec des soumissions conformes, immédiatement après la sélection finale.

• Droits d'auteur

Design Proposal copyrights are not the property of the Owner and rest with the Consultant or the Design-Builder.

- **Critères de sélection**

Les éléments d'un projet peuvent être analysés en termes de coûts et de valeur, en incluant les coûts opérationnels et d'entretien. Les éléments importants de l'analyse devraient être résumés dans l'appel d'offres, avec les renseignements nécessaires sur le design requis des promoteurs, afin de permettre au propriétaire d'exécuter son analyse. Différentes méthodes d'analyse financière existent, p. ex. le calcul des coûts durant le cycle de vie. Tous les critères importants devraient être jugés selon la méthode des points pondérés. La distribution des points pondérés variera selon les projets, dépendant du type de projet, des exigences ainsi que des désirs du propriétaire, et doivent, par conséquent, être donnés à chaque projet par le propriétaire ou son expert-conseil.