

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 2 - Bulletin des pratiques - Février 1999

Il s'agit ici du premier bulletin publié par le Comité des pratiques normalisées. Notre intention est d'essayer de publier sur une base mensuelle, dépendant entièrement du matériel disponible, des sujets, etc. S'il y a des sujets que vous aimeriez que nous traitions ou qui pourraient être traités selon vous ou que vous êtes capables de soumettre, veuillez alors le laisser savoir soit à Eric Lee ou à moi-même. Mon numéro de téléphone et mon adresse de courrier électronique sont indiqués au bas du présent bulletin.

Droits d'auteur

Bien que les droits d'auteur soient, en vertu de la loi, la propriété de l'auteur du design, c.-à-d. l'expert-conseil inscrit au dossier, on vous demandera parfois de céder un droit d'auteur au propriétaire. Ceci devient de plus en plus commun, notamment pour les installations publiques importantes. Que vous décidiez ou non de céder le droit d'auteur dépend entièrement de vous. [Certains diront que cela ne peut être cédé; je ne partage pas cette opinion.] Si c'est une exigence contractuelle, alors vous n'avez vraiment pas le choix, si vous êtes partie prenante dans le contrat. Pour protéger vos intérêts, je vous suggérerais que votre avocat traite les questions de cette nature. Elles devraient d'abord être revues lorsque le contrat est préparé; il est trop tard pour argumenter à ce sujet, lorsque les dessins sont émis et que l'immeuble est construit. Malheureusement, toutefois, dans le cours normal des choses, c'est là que l'expert-conseil est conscient pour la première fois qu'on lui demande de céder son droit d'auteur.

En réalité, est-ce si important? Évidemment, c'est d'une grande importance pour plusieurs professionnels; par conséquent, faites-nous part de vos opinions sur le sujet. Nous les publierons dans le prochain bulletin. Entre-temps, notre seul conseil, c'est que si vous vous objectez à la cession du droit d'auteur et que le propriétaire ne laisse pas tomber cette exigence, alors ne participez pas au projet.

Honoraires pour le design-construction

Appel d'offres

Le présent sujet a possiblement produit plus de documents que toute autre question ayant trait au processus du design-construction. À plusieurs égards, il est facile de comprendre pourquoi tous les participants doivent investir largement pour répondre aux appels d'offre, certains d'entre eux étant fort onéreux en ce qui a trait au montant du matériel, aux détails du design, etc., qui doivent être préparés et soumis. Habituellement, les honoraires ne sont pas plus qu'un paiement symbolique qui, au mieux, peut couvrir les coûts de la reprographie, mais très peu pour le reste.

Ma propre expérience a été variée. Je suspecterais, comme la plupart d'entre vous, qu'il y a de ces projets où l'investissement a été important en regard du peu de retour, ou pas du tout, et d'autres où l'investissement a été raisonnable. Il est malheureux que peu de propriétaires considèrent que les exigences de leurs appels d'offres sont telles que les honoraires seront inappropriés ou qu'ils ne devraient tout simplement pas payer. Alors que pouvons-nous faire à ce sujet? Nous pourrions, comme certains l'ont suggéré, refuser de participer. Probablement pas la meilleure solution, étant donné qu'il y en aura toujours d'autres qui y participeront, même sans honoraires. Nous pourrions simplement nous plaindre, mais sans commentaires constructifs, très peu est accompli. Nous pouvons, comme la plupart d'entre nous faisons, choisir de participer en acceptant que cela fait partie du coût pour faire des affaires et c'est parfait, si vous avez des poches raisonnablement profondes; mais il y a évidemment des limites.

Ce que je suggère que nous fassions est de suivre l'exemple de l'Ontario Association of Architects et de l'Ontario General Contractors Association, qui ont récemment contesté le processus d'appel d'offres de la Société immobilière de l'Ontario. Suite à l'attribution du deuxième des projets de la «super prison», l'OAA et l'OGCA ont entamé des discussions avec les représentants de l'OAA, l'OGCA et la SIO. Dans la perspective de nouveaux appels d'offres qui seront lancés cette année, on a estimé que le coût des participants pour les deux premiers avaient été complètement hors de proportion aux honoraires payés et que l'on devrait s'occuper de la situation aussi rapidement que possible. À titre de membre de l'une des équipes participantes non retenues, je peux confirmer que les coûts ont été exceptionnellement élevés pour tous les membres de l'équipe, et pas seulement les experts-conseils du design.

Le premier appel d'offres a autorisé des honoraires de 35 000 \$; divers participants ont rapporté que les coûts totaux de l'équipe étaient de l'ordre de 200 000 \$ à 500 000 \$. Les coûts des experts-conseils en architecte, seulement, étaient dans les environs de 100 000 \$ à 200 000 \$. Le deuxième projet avait des conditions semblables; toutefois, un des participants présélectionnés s'est désisté et la SIO a convenu de diviser les honoraires des équipes parmi les équipes restantes, ce qui nous a aidé dans une certaine mesure. Nous pourrions argumenter que personne ne nous a tordu le bras pour participer. On a argumenté, de l'autre côté, que si de telles conditions persistaient, et qu'avec la présente relance des activités de construction qui se produit en Ontario, alors la SIO pourrait bien éprouver des difficultés pour trouver des équipes qualifiées en vue de répondre aux appels d'offres.

Il y a également eu de nombreuses discussions se concentrant sur la quantité de renseignements que la SIO demande qu'on lui fournisse avec la proposition. Ceci était considéré par plusieurs comme étant totalement injustifiable, étant donné que le projet était conçu de telle façon telle qu'aucun changement n'a été permis quant au design conforme, en laissant peu ou pas d'opportunités pour l'innovation en design. Il a été suggéré que l'utilisation de l'expression design-construction était inappropriée, que ces projets étaient vraiment des projets de dessin-construction ou de transfert de risque. Il vaut la peine de noter que ces commentaires ne sont pas seulement venus des promoteurs non retenus, mais également d'équipes qui ont été retenues.

Une deuxième rencontre a eu lieu au début de décembre 1998 qui a rassemblé non seulement les représentants des associations, mais aussi une représentation hétérogène des équipes participantes. Une lettre a été ébauchée et révisée à ce moment-là, à partir des discussions, et la révision ainsi que les commentaires qui s'ensuivirent furent envoyés à la Société immobilière de l'Ontario, le 9 décembre 1998. Les préoccupations des participations étaient résumées dans ce document : que ceci n'était vraiment du design-construction, que la compensation pour les participants était inadéquate et que la question nécessitait d'être résolue avant que le prochain projet ne soit lancé sur le marché. La lettre offrait également plusieurs suggestions quant à la façon de limiter les coûts pour les promoteurs non retenus :

- En établissant des honoraires de 1% sur le coût budgété du projet.
- Alternativement, que tous les promoteurs incluent une allocation en argent dans leurs prix qui refléterait un montant qui serait payé aux équipes non retenues.
- Ou que les exigences de la soumission soient grandement réduites.
- Une quatrième option était la combinaison d'un ou plusieurs point(s) précité(s).

On a aussi offert de discuter davantage de cette question.

La SIO a décidé, à ce moment-là, de ne pas répondre à la lettre. Ils ont légèrement accru les honoraires toutefois, avec l'appel d'offres suivant, et dans une certaine mesure, ont réduit la longueur du matériel qui était requis pour soumettre avec la proposition.

Malheureusement, à ce moment-là, la détermination unifiée des participants a commencé à s'effriter et, pour quelque raison que ce soit, certains des participants initiaux n'ont pas souhaité continuer la bataille. Ceci est quelque peu malheureux, étant donné que de nouveaux appels d'offres de design-construction sont lancés par la SIO, ce qui imposera encore un fardeau sur les épaules de l'industrie qui aurait pu, et pourrait peut-être encore, être limité.

Toutefois, des leçons valables ont été apprises, on a débattu de la question et obtenu un allègement. Selon moi, la seule façon que nous avons d'influer sur le changement dans ce secteur de notre industrie est par la discussion, en présentant des arguments raisonnés et des commentaires constructifs. Il faut espérer que le présent Institut et le présent Comité seront capables éventuellement d'exercer une certaine influence auprès des institutions qui lancent des appels d'offre.

Vos opinions, commentaires et suggestions sur le présent sujet sont les bienvenus.

David Morgan
Président, Comité des pratiques normalisées

David est un directeur dans la firme d'architecture de Dunlop Architects Inc., à Toronto, et peut être rejoint :

Par téléphone : 416-596-6666

Par télécopieur : 416-596-7892

Par courrier électronique : dmorgan@dunloparchitects.com