

# Guide de calcul de la rémunération pour les propositions de design-construction

---

En 2001 le Groupe de travail conjoint industrie-gouvernement sur le design-construction a approuvé une série de principes qui visent à orienter le gouvernement fédéral et l'industrie dans la sélection d'un design-constructeur et l'utilisation appropriée de la méthode de design-construction. Selon le principe recommandé, la rémunération versée à chaque proposant pour la préparation d'une proposition de design-construction doit s'établir à 50 % de l'estimation raisonnable des coûts. Le principe de la rémunération recommande en outre que la rémunération soit établie en tenant compte à la fois de la complexité du projet et de l'importance des détails contenus dans la demande de propositions.

Il n'est pas facile d'établir une estimation raisonnable des coûts inhérents à la préparation d'une proposition de design-construction et cela exige une expérience exhaustive dans le domaine de la préparation de telles propositions. Ce guide a pour but d'aider les maîtres d'ouvrage à déterminer la rémunération raisonnable et est basé sur les coûts réels de la proposition établis à partir de diverses sources. On a établi la moyenne des coûts dans chaque catégorie. En établissant une telle moyenne des coûts réels, il va de soi que la préparation de certaines propositions peut être plus coûteuse que les montants indiqués dans le guide, tandis que la préparation d'autres propositions peut s'avérer moins coûteuse.

La rémunération est établie en utilisant la formule suivante :

**Rémunération = estimation du coût de construction x facteur portée x facteur coût**

---

## **Définitions du facteur portée**

Le facteur portée englobe à la fois l'importance des détails dans les documents soumis et la complexité du projet.

Les catégories d'**IMPORTANTES DES DÉTAILS** dans les propositions sont les suivantes :

**ÉLEVÉ** – Les documents d'appel de propositions précisent la qualité et le type d'équipement et de matériaux à fournir et les plans du concept fournissent les schémas d'étage détaillés qui permettent peu de flexibilité pour d'autres plans de l'immeuble. Ces projets sont élaborés jusqu'à l'étape minimale de la conception (25-30 %) ou plus pour toutes les disciplines. En général, les soumissions se limitent à ce qui suit : démontrer une compréhension des documents d'appel de proposition, les plans d'architecture, les exemples d'élévation et une description des principaux systèmes.

**MOYEN** – Les documents d'appel de propositions précisent les normes de qualité et de rendement à atteindre. Il existe une flexibilité quant aux systèmes, équipements et matériaux pouvant être utilisés. Des plans d'étage peuvent être fournis bien qu'il existe une flexibilité pour d'autres plans d'étage. Les plans d'étage des suites et des endroits critiques sont fournis. En général, les soumissions se limitent à ce qui suit : une description des systèmes de l'immeuble accompagnée de schémas simplifiés, les plans d'étage, les élévations, les listes de vérification de conformité et peut-être des rendus en couleur.

**FAIBLE** – Les documents d'appel de proposition précisent uniquement les exigences fondamentales et les normes de rendement. Le programme de construction et une description des relations fonctionnelles sont fournis. Une description de l'image et du caractère prévus de l'installation est fournie. Dans ces cas, des propositions exhaustives sont requises. Des rendus en couleur seront probablement nécessaires et un modèle peut être requis.

Les catégories de **COMPLEXITÉ DU PROJET** sont les suivantes :

**ÉLEVÉ** – Les projets ayant des systèmes mécaniques et électriques complexes (piscines, hôpitaux, cuisines, laboratoires), les installations ayant un haut niveau de finition et de détails en plus de systèmes mécaniques et électriques complexes (hôtels haut de gamme avec piscines et cuisines). Les projets uniques dont les exigences fonctionnelles et les critères de rendement ne sont pas généralement trouvés ailleurs (salles de spectacles ayant des exigences acoustiques uniques). Un projet qui serait normalement dans la catégorie de complexité moyenne peut relever de la catégorie de complexité élevée en raison de phases multiples et d'occupation progressive.

**MOYEN** – Les projets pour lesquels les exigences fonctionnelles et les critères de rendement sont standards dans l'industrie de la construction. Cette catégorie inclut les hôtels, les immeubles à bureaux bas et en hauteur, les immeubles d'habitation bas et en hauteur, les mails de détail, les hangars d'entretien d'aéronefs avec suffisamment d'espace pour les ateliers d'entretien, les garages, etc.

**FAIBLE** – Les projets simples ayant des exigences mécaniques et électriques de base (entrepôt, magasins de grande surface, hangars pour ranger les aéronefs).

L'importance des détails dans un appel de propositions et la complexité du projet forment l'axe du tableau présenté à la figure 1. La case où les deux axes se croisent correspond au facteur portée. Tout projet, quel qu'il soit, comporte toujours un point de rendement décroissant, c.-à-d. que peu importe la valeur du projet, il y a un minimum de travail de production qui doit être effectué pour répondre à un appel de proposition. La figure 1 indique le montant minimal devant être payé pour chaque facteur portée.

<b>DÉTAIL - BAS</b>	<b>0,4 %</b> Minimum de 20 000 \$	<b>0,5 %</b> Minimum de 25 000 \$	<b>0,6 %</b> Minimum de 30 000 \$
<b>DÉTAIL - MOYEN</b>	<b>0,3 %</b> Minimum de 15 000 \$	<b>0,4 %</b> Minimum de 20 000 \$	<b>0,5 %</b> Minimum de 25 000 \$
<b>DÉTAIL - ÉLEVÉ</b>	<b>0,2 %</b> Minimum de 7 000 \$	<b>0,3 %</b> Minimum de 15 000 \$	<b>0,4 %</b> Minimum de 20 000 \$
	<b>COMPLEXITÉ - BAS</b>	<b>COMPLEXITÉ - MOYEN</b>	<b>COMPLEXITÉ - ÉLEVÉ</b>

**Figure 1 – Facteur portée**

### **Facteur coût**

L'importance des efforts devant être déployés pour répondre à une proposition n'est pas la même à mesure que le coût du projet augmente. Un projet de 100 millions de dollars est 10 fois moins exigeant en terme d'efforts qu'un projet de 10 millions de dollars. Le tableau du facteur coût (figure 2) tient compte de l'importance de ces efforts. La figure 2 présente différentes catégories de coûts de construction estimatifs et, dans chacune des catégories, le facteur coût correspond à une échelle mobile.

<b>COÛT DE CONSTRUCTION ESTIMATIF</b>	<b>Facteur coût<sup>1</sup></b>
<b>Jusqu'à 25 000 000 \$</b>	<b>1,0 à 0,9</b>
<b>25 000 000 \$ à 50 000 000 \$</b>	<b>0,9 à 0,8</b>
<b>50 000 000 \$ à 100 000 000 \$</b>	<b>0,8 à 0,7</b>
<b>100 000 000 \$ à 150 000 000 \$</b>	<b>0,7 à 0,6</b>
<b>150 000 000 \$ à 200,000,000</b>	<b>0,6 à 0,5</b>
<b>200 000 000 \$ à 250 000 000 \$</b>	<b>0,5 à 0,4</b>

Note 1. Dans chacune des catégories, le facteur coût correspond à une échelle mobile.

**Figure 2 – Facteur coût**