



## LES MODES DE RÉALISATION DE PROJETS

Devis Construction Canada / 20 novembre 2013

**ANNIE VILANDRÉ** arch., LEED GA  
CONSULTANTE DESIGN + CONSTRUCTION  
annie.vilandre@gmail.com  
514.445.4142

---

## OBJECTIF

- ✓ Revisiter les grandes lignes des principaux modèles sans entrer dans les détails des contrats et aspects légaux mais plutôt en comprendre les principes de bases qui auront un impact sur la préparation de la documentation et la réalisation.



## LES 4 GRANDES CATÉGORIES

- ✓ Traditionnel (conception-offre-construction)
  - ✓ Gérance de construction
  - ✓ Design-Construction
  - ✓ Partenariat Public Privé
-

## LES PRINCIPES DIRECTEURS DU PROJET

### LES ACTEURS DU PROJET

- ✓ Client / Maître de l'ouvrage
- ✓ Professionnels
- ✓ Constructeur

### FACTEURS DÉTERMINANT LES AVANTAGES ET/OU INCONVÉNIENTS

- ✓ Communications et liens contractuels
  - ✓ Budget / Prix
  - ✓ Échéancier
  - ✓ Risques
  - ✓ Qualité
-

## LES PRINCIPES DIRECTEURS DU PROJET

### DOCUMENTATION

A pour but d'organiser, identifier et répartir les tâches et responsabilités entre les acteurs, les principales informations :

- détermination des besoins de l'utilisateur
- recherche du financement
- identification des partenaires
- critères de conception de l'ouvrage
- développement durable
- approvisionnement
- critères d'exécution des travaux
- réception et approbation
- modes de paiement
- partage des responsabilités en cas de pépin

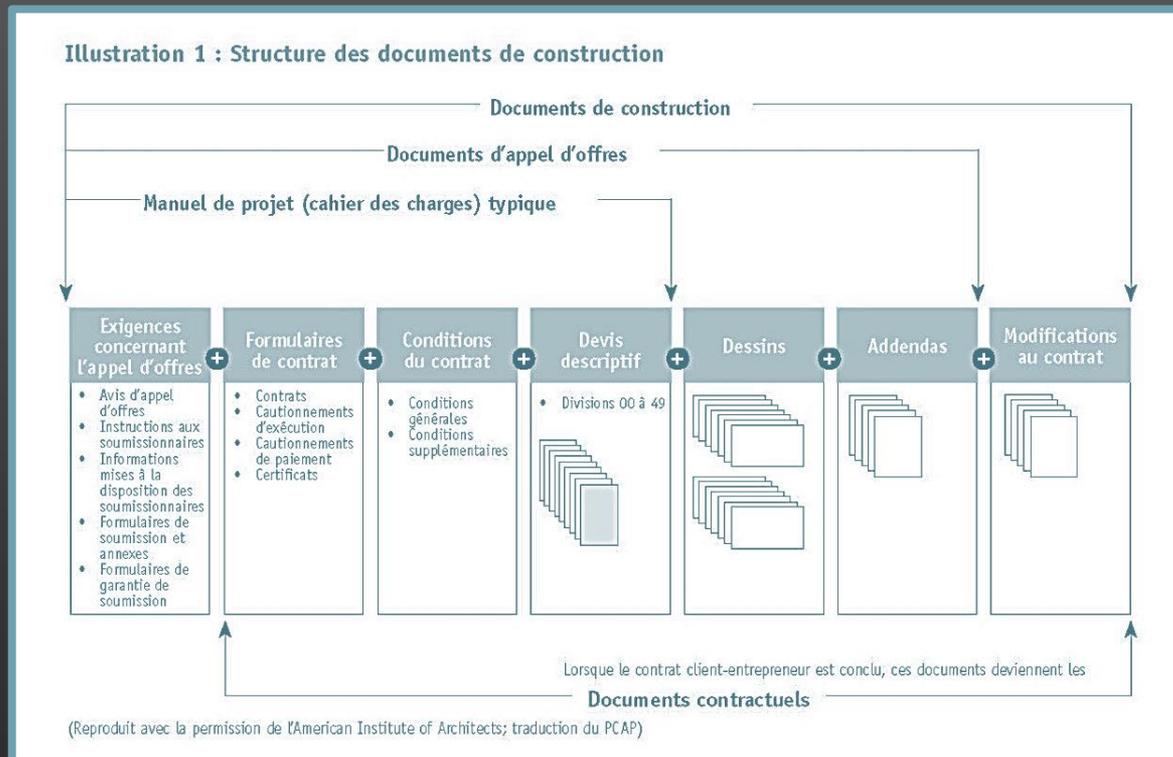
Permettra tout au long du processus: la bonne gestion du projet et de ses risques

---

## LES PRINCIPES DIRECTEURS DU PROJET

### DOCUMENTATION

- ✓ Formules contractuelles normalisées (CCDC – Comité Canadien des documents de construction, FIDIC - Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils) ou formule développée par le client (public).



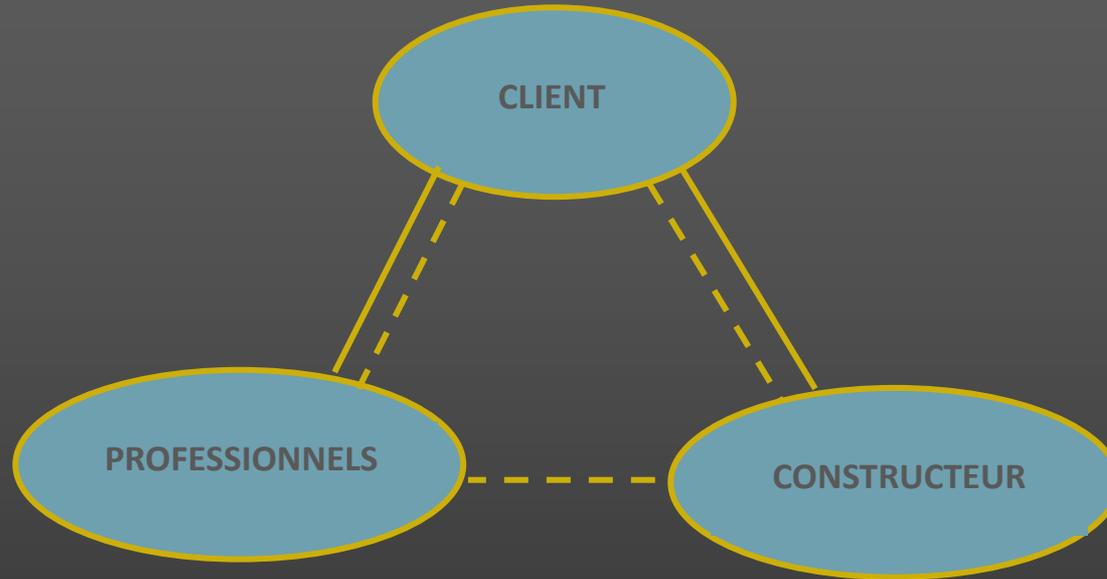
## LES PRINCIPES DIRECTEURS DU PROJET

### PRINCIPALES ÉTAPES DU PROJET ET LIVRABLES

- ✓ ÉTUDES PRÉ CONCEPTUELLES  
(Études faisabilité, Programme fonctionnel et technique, devis de performance...)
- ✓ ESQUISSE DE PROJET
- ✓ PROJET PRÉLIMINAIRE
- ✓ PROJET DÉFINITIF
- ✓ APPEL D'OFFRE
- ✓ Niveau de détail disponible sur les particularités du projet à inclure dans les documents d'appel d'offre variera selon le mode, à quel étape l'appel d'offre sera émis. Importance des conditions supplémentaires qui permettent de préciser et personnaliser le contrat.
- ✓ CONSTRUCTION



## 1. TRADITIONNEL



## 1. TRADITIONNEL

### AVANTAGES :

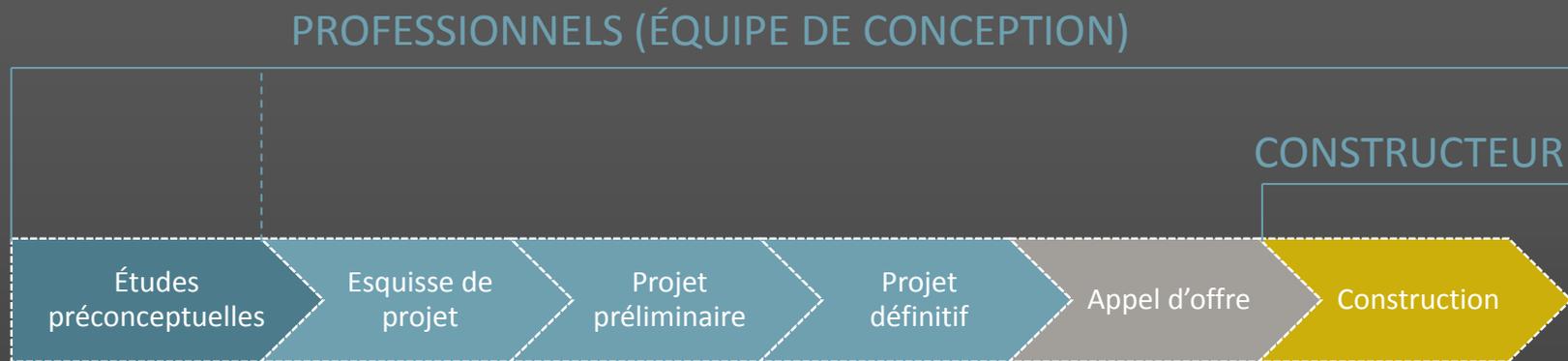
- ✓ Mode le plus connu
- ✓ Relations contractuelles directes avec le client
- ✓ Rôle assigné à chaque partie est clair
- ✓ Prix connu avant le début des travaux
- ✓ Séparation entre la conception et la construction (séquence linéaire)

### INCONVÉNIENTS :

- ✓ Séparation entre la conception et la construction (séquence linéaire)
  - ✓ Impression qu'il y a plus de « suppléments » ou « changements »
  - ✓ Secteur public soumis au plus bas soumissionnaire
-

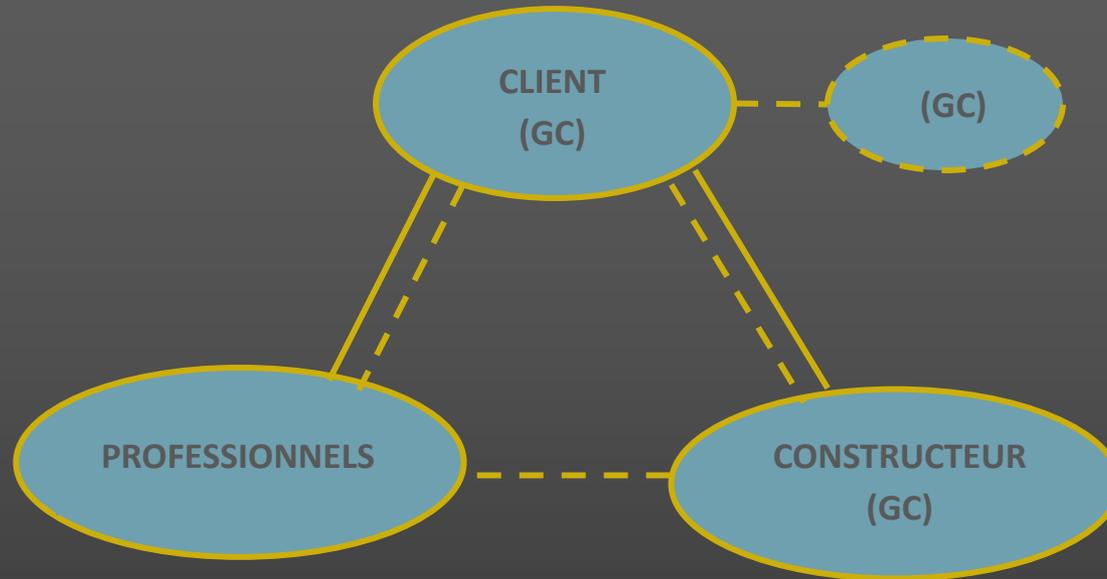
## 1. TRADITIONNEL

### DOCUMENTATION:



- ✓ CCDC 2 Contrat à forfait (il est aussi possible d'utiliser les contrats CCDC 3 ou CCDC 4)

## 2. GÉRANCE DE CONSTRUCTION



### VARIANTES :

- ✓ Conseiller : pendant une phase particulière et/ou pour toute la durée
  - ✓ Agent : le client transfère son autorité au gérant (autorité financière)
  - ✓ Constructeur : agit comme coordonnateur et constructeur
-

## 2. GÉRANCE DE CONSTRUCTION

### AVANTAGES :

- ✓ Client qui n'a pas le temps et/ou l'expertise interne
- ✓ Relations contractuelles directes avec le client
- ✓ Considérations de constructibilité adressées pendant le processus de conception
- ✓ Suivi étroit des coûts et des échéances pendant la période de conception
- ✓ Facilite le travail en mode accéléré

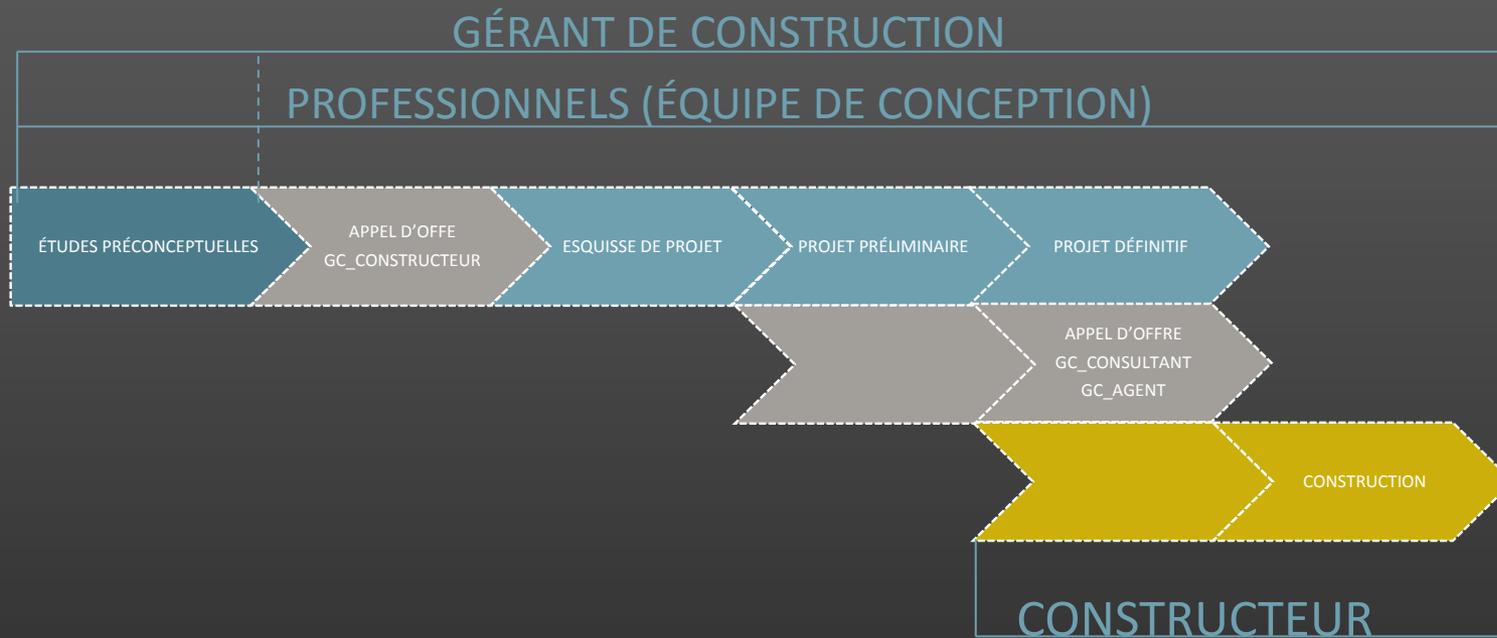
### INCONVÉNIENTS :

- ✓ Communications peuvent devenir plus complexe
  - ✓ Variante "conseiller" ajoute un acteur / intermédiaire dans l'équation
  - ✓ Coûts additionnels pour le gérant de construction
-

## 2. GÉRANCE DE CONSTRUCTION

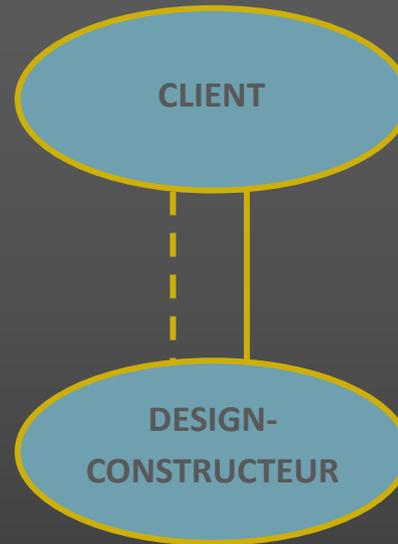
### DOCUMENTATION:

- ✓ Selon la variante retenue, l'Appel d'Offre aura lieu à différent moment.



- ✓ CCDC 5a – Contrat de gérance de construction (pour les services)
- ✓ CCDC 5b – Contrat de gérance de construction (pour les services et les travaux)

## 3. DESIGN-CONSTRUCTION



### VARIANTES :

- ✓ Avec expert-conseil chargé de liaison : prépare un concept préliminaire et un devis de performance « documents sur la portée des travaux »
  - ✓ Clé en main (FIDIC): transfère tous les risques techniques, incluant faisabilité du programme au constructeur
-

## 3. DESIGN-CONSTRUCTION

### AVANTAGES :

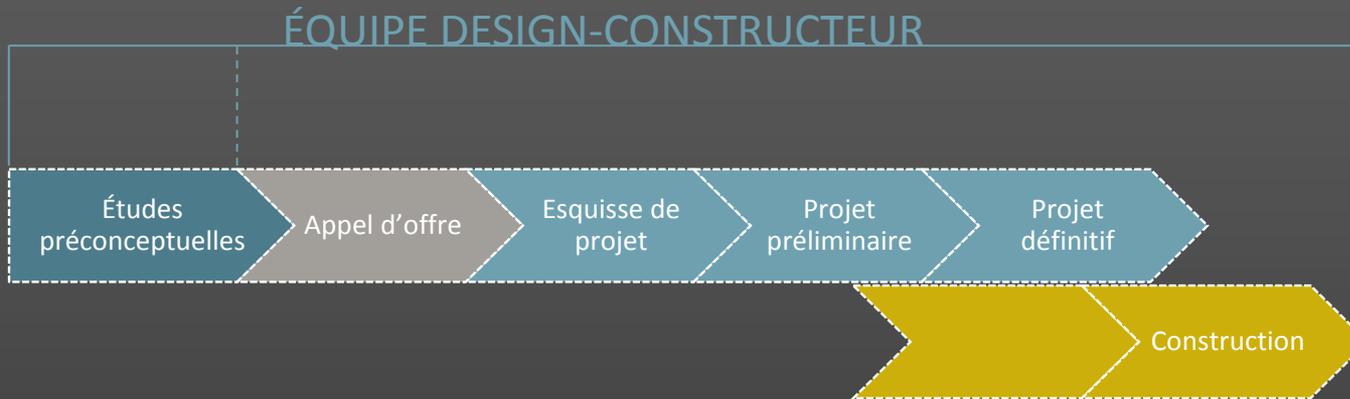
- ✓ Adresse les considérations de constructibilité pendant la conception
- ✓ Simple et favorise l'efficacité
- ✓ Facilite le travail en mode accéléré
- ✓ Facilite l'approche par équipe
- ✓ Cout fixé avant que la conception soit terminée

### INCONVÉNIENTS :

- ✓ Cout fixé avant que la conception soit terminée
  - ✓ Décisions du design-constructeur sont souvent davantage basées sur le coût initial
  - ✓ Communications peuvent être réduites entre professionnels et maître de l'ouvrage
  - ✓ Professionnels et constructeur font face à différents niveaux de risque
-

## 3. DESIGN-CONSTRUCTION

### DOCUMENTATION:



- ✓ CCDC 14 Contrat de design-construction à forfait
  - ✓ CCDC 15 Contrat entre design-constructeur et professionnel (sous-contrat)
-

## 4. PARTENARIAT PUBLIC PRIVÉ

### DESCRIPTION :

- ✓ Le secteur privé apporte fonds et expertise pour offrir et fournir des services publics
- ✓ Comprend le financement, la conception, la construction et, bien souvent, la gestion et l'exploitation des installations
- ✓ Risques financiers sont transférés au secteur privé
- ✓ Généralement utilisé pour des projets d'envergure
- ✓ Les modèles et structures d'équipes peuvent varier

### AVANTAGES :

- ✓ Facilite le travail en mode accéléré
  - ✓ Les coûts sur le cycle de vie peuvent être réduits
  - ✓ Responsabilité unique
-

## 4. PARTENARIAT PUBLIC PRIVÉ

### INCONVÉNIENTS :

- ✓ Communications réduites avec le maître de l'ouvrage (utilisateurs) en développement de concept, réduit le contrôle sur le résultat final
- ✓ Souvent confusion des rôles et responsabilités à l'intérieur même de l'équipe du partenaire privé
- ✓ Peut complexifier certaines le processus de prise de décision
- ✓ Peut complexifier l'obtention des assurances
- ✓ Processus de changements complexe
- ✓ Ne permet pas toujours d'obtenir la « meilleure valeur »

### DOCUMENTATION :

- ✓ Aucune formule de contrat normalisée
-

## LA FIXATION DU PRIX

- ✓ En théorie chacune des méthodes de fixation du prix est conciliable avec chacun des modèles (\* plus courante):
    - à forfait\*
    - à prix coûtant majoré\*
    - à prix coûtant majoré avec maximum garanti\*
    - sur estimation
    - à prix unitaires
    - à partage des risques
-

## CRITÈRES DE SÉLECTION DU MODE DE RÉALISATION

### EN FONCTION DU DONNEUR D'OUVRAGE

- ✓ Niveau de compétences
- ✓ Niveau de Risque
- ✓ Public vs Privé

### EN FONCTION DU PROJET

- ✓ Qualité
  - ✓ Complexité
  - ✓ Échéancier
  - ✓ Budget
-

## CONCLUSION

- ✓ Pour réaliser un projet on investit des sommes d'argent, de temps, d'énergie et on prend des risques dans un objet invisible au moment de la prise de décision. Tous les modèles permettent un résultat, le choix doit être guidé par les particularités du projet et leur importance relative.
  
  - ✓ Une bonne préparation de la documentation doit:
    - traiter de tous les sujets clé
    - être clairs et non équivoques
    - tracer des limites claires
    - être compatibles et complémentaires
    - adresser et équilibrer les risques, les responsabilités et la rémunération
    - encourager le travail d'équipe
  
  - ✓ Une modèle choisi mal mis en place et trop particulier, augmente le niveau de risque des différents acteurs et risque d'affecter le prix , la qualité et l'échéancier du projet sans oublier la rentabilité des acteurs.
-

## QUESTIONS ?

Lecture recommandée:

Guide vers le chantier parfait \_ ACQ

<http://www.acq.org/files/pdf/centredocumentation/publications/guidesetlivres/GuideVersLeChantierParfait.pdf>

---