



Guide de sélection de contrat de construction



La boîte à outils en
immobilier collectif



professionnel.le.s

aspects légaux

Le présent guide, destiné aux professionnel.le.s de la construction, se concentre notamment sur la compréhension des modèles contractuels standardisés du CCDC, soit les modèles 2, 3, 4, 5A, 5B, 14 et 30. Son objectif principal est d'offrir un cadre clair et informatif pour les client.e.s souhaitant favoriser la réalisation de leurs projets dans un cadre collaboratif, que ce soit par la sélection du modèle contractuel ou par l'ajout de clauses contractuelles supplémentaires.

Table des matières

05 Volet 1 : Présentation des modèles contractuels standardisés

- 06 CCDC 2 - Contrat à prix forfaitaire (2020)
- 11 CCDC 3 : Contrat à prix coûtant majoré (2016)
- 15 CCDC 4 : Contrat à prix unitaires (2011)
- 18 CCDC 5A : Gérance de construction - Services uniquement (2010)
- 23 CCDC 5B : Gérance de construction - Services et construction
- 28 CCDC 14 : Contrat de conception-construction
- 33 CCDC 30 : Réalisation de projet intégrée
- 39 Clauses notables de collaboration et coordination dans les modèles de CCDC
- 43 Conclusion de l'analyse des modèles contractuels du CCDC

44 Volet 2 : Clauses favorisant la collaboration pouvant être incluses dans les modèles contractuels

- 46 Obligation de collaboration
- 47 Faire une charte de projet
- 48 Formation continue tout au long du projet
- 49 Présence d'un ou une facilitateur.rice
- 50 Partage des économies
- 51 Contrôle de la qualité
- 52 Approche à livres ouverts
- 53 Matrice des responsabilités
- 54 Structure de gouvernance
- 55 Exonération (complète ou partielle) de responsabilité
- 56 Lignes directrices pour les ordres de changement
- 57 Prévoir un processus progressif de règlement des différends
- 58 Clause sur la transparence et le partage d'informations

VOLET 1 : PRÉSENTATION DES MODÈLES CONTRACTUELS STANDARDISÉS

Chaque modèle contractuel est présenté de manière exhaustive, comprenant une description générale, les types de projets auxquels il s'applique, une analyse des avantages et inconvénients inhérents, des schémas illustrant le déroulement et la structure de la relation contractuelle, ainsi que des nuances importantes à considérer pour une application adéquate.

CLAUSES NOTABLES DE COLLABORATION ET COORDINATION DANS LES MODÈLES DE CCDC

Une attention particulière est portée à l'analyse des clauses formelles de collaboration et de coordination présentes dans les modèles du CCDC. Cette analyse sommaire vise à mettre en lumière les aspects clés nécessaires à une collaboration efficace entre les parties contractantes.

Que ce soit au niveau de la structure des modèles ou de leur contenu, l'analyse souligne le caractère souvent peu collaboratif des modèles de base, incitant à l'exploration de clauses supplémentaires favorisant la collaboration.

VOLET 2 : CLAUSES FAVORISANT LA COLLABORATION POUVANT ÊTRE INCLUSES DANS LES MODÈLES CONTRACTUELS

Un tableau de concordance est ensuite proposé, facilitant l'intégration de ces clauses dans les modèles choisis par les client.e.s. Enfin, des propositions de clauses favorisant la collaboration, accompagnées de formulations appropriées, sont présentées pour enrichir les modèles contractuels. Il demeure impératif que les clauses identifiées pour favoriser la collaboration soient examinées attentivement et validées par des conseiller.ère.s juridiques compétent.e.s avant toute intégration dans les contrats, garantissant ainsi leur conformité et leur efficacité.

Ce guide contractuel se veut un outil essentiel pour renforcer les relations contractuelles, en favorisant une collaboration fructueuse et des partenariats durables entre les entités impliquées au sein de l'écosystème d'ALTE coop et de Pivot : coopérative d'architecture.

Présentation des modèles contractuels standardisés

Ce guide contractuel vise à présenter et à analyser différents modes de réalisation en construction, en mettant en lumière leurs avantages et inconvénients. À travers une exploration de leur déroulement, structure et spécificités, ce guide offre une vision claire des options disponibles et des considérations à prendre en compte lors de la sélection du mode de réalisation, ou du mode de rémunération, le plus adapté à leur projet. En outre, des exemples de clauses supplémentaires à inclure dans les contrats sont proposés afin de garantir une mise en œuvre efficace et harmonieuse du projet, tout en anticipant les défis potentiels et en protégeant les intérêts des parties impliquées.

Pour les sections portant sur les clauses notables de collaboration et de coordination, l'analyse des contrats du CCDC s'est faite sur la base des termes suivants : collaborer, coordonner, conseiller, assister, faire des recommandations et faciliter, de même que leurs déclinaisons respectives.

CCDC 2

CONTRAT À PRIX FORFAITAIRE (2020)

Le ou la donneur.se d'ouvrage octroie séparément des contrats de conception et de construction. Iel engage en premier lieu l'architecte pour offrir les services de conception et préparer les documents de construction qui sont diffusés à des fins d'appels d'offres concurrentiels. Les entrepreneur.e.s soumissionnent en se basant sur des plans et devis détaillés indiquant précisément la portée, l'échéancier et les exigences de qualité. Le CCDC 2 est probablement le contrat qui favorise le moins la collaboration entre les parties. Il n'implique pas l'intégration hâtive de parties prenantes clés et repose sur un prix forfaitaire pour lequel les entrepreneur.e.s ne sont pas dans l'obligation de faire preuve de transparence ou de partager leurs économies avec les client.e.s. Il est à l'origine de plusieurs conflits et différends dans l'industrie, notamment car le prix forfaitaire repose sur une portée initiale de projet qui n'est pas censée évoluer. Ainsi, chaque erreur ou omission peut mener à une réclamation.

TYPE DE PROJETS VISÉS

Les contrats à prix forfaitaires sont les contrats les plus utilisés dans l'industrie de la construction. Il s'agit du mode le plus répandu, tant dans le secteur public que privé, et il est utilisé pour tous les types d'infrastructure, notamment car il s'agit du mode historiquement le plus utilisé, et le plus simple à comprendre : on offre un prix fixe pour une portée fixe. Cependant, il est particulièrement approprié lorsque les risques des projets sont bien maîtrisés, que les client.e.s construisent des ouvrages similaires ou répétitifs, et lorsque la complexité en matière de méthodes de construction et de coordination est minimale.

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

Mise en œuvre

- Simple à mettre en œuvre car il est très bien connu de l'industrie et représente le mode de réalisation le plus fréquent de réaliser des projets de construction
- Tout changement à la portée des travaux doit être consigné dans un avenant, ce qui peut alourdir la gestion administrative du projet
- La participation tardive de l'entrepreneur.e général.e au projet rend difficile la mise en œuvre un processus de conception intégrée ou de conception participative de même que l'identification de solutions à valeur ajoutée

Rôles et responsabilités

- Les rôles et responsabilités des parties sont clairs et bien définis
- Participation du ou de la donneur.se.s d'ouvrage plus importante durant la phase de conception
- Permet au ou à la donneur.se d'ouvrage de définir ses besoins précis avec l'aide des professionnel.le.s des différentes disciplines, même si le programme fonctionnel et technique est incomplet
- Participation des donneur.se.s d'ouvrage moins importante durant la construction

Prix

- Connaissance du prix et l'échéancier plus tôt qu'en gérance de construction
- Le ou la propriétaire transfère tous les risques de construction à l'entrepreneur.e : iel ne peut donc réclamer de sommes supplémentaires si le contrat coûte plus cher à réaliser, sous réserve d'exceptions prévues dans le contrat (ex. prix unitaire pour les travaux d'excavation)
- Le ou la propriétaire conserve la possibilité d'apporter des changements au projet jusqu'à la signature du contrat de construction sans que ces changements ne soient traités comme des modifications ayant l'effet d'augmenter le prix du contrat de construction
- Connaissance du prix et l'échéancier plus tard qu'en conception-construction et en gérance
- Si les plans et devis comportent des erreurs et des omissions, le prix forfaitaire obtenu au moment des soumissions augmentera fort probablement et pourra donner lieu à des réclamations et à des retards dans l'échéancier
- Les contrats à forfait se divisent en deux catégories : les contrats à forfait absolu et les contrats à forfait relatifs. Les contrats de construction comme le CCDC 2 sont des contrats à forfait relatifs, c'est-à-dire que le prix peut augmenter pour plusieurs raisons (ordre de changement, directives de changement, conditions imprévues)

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

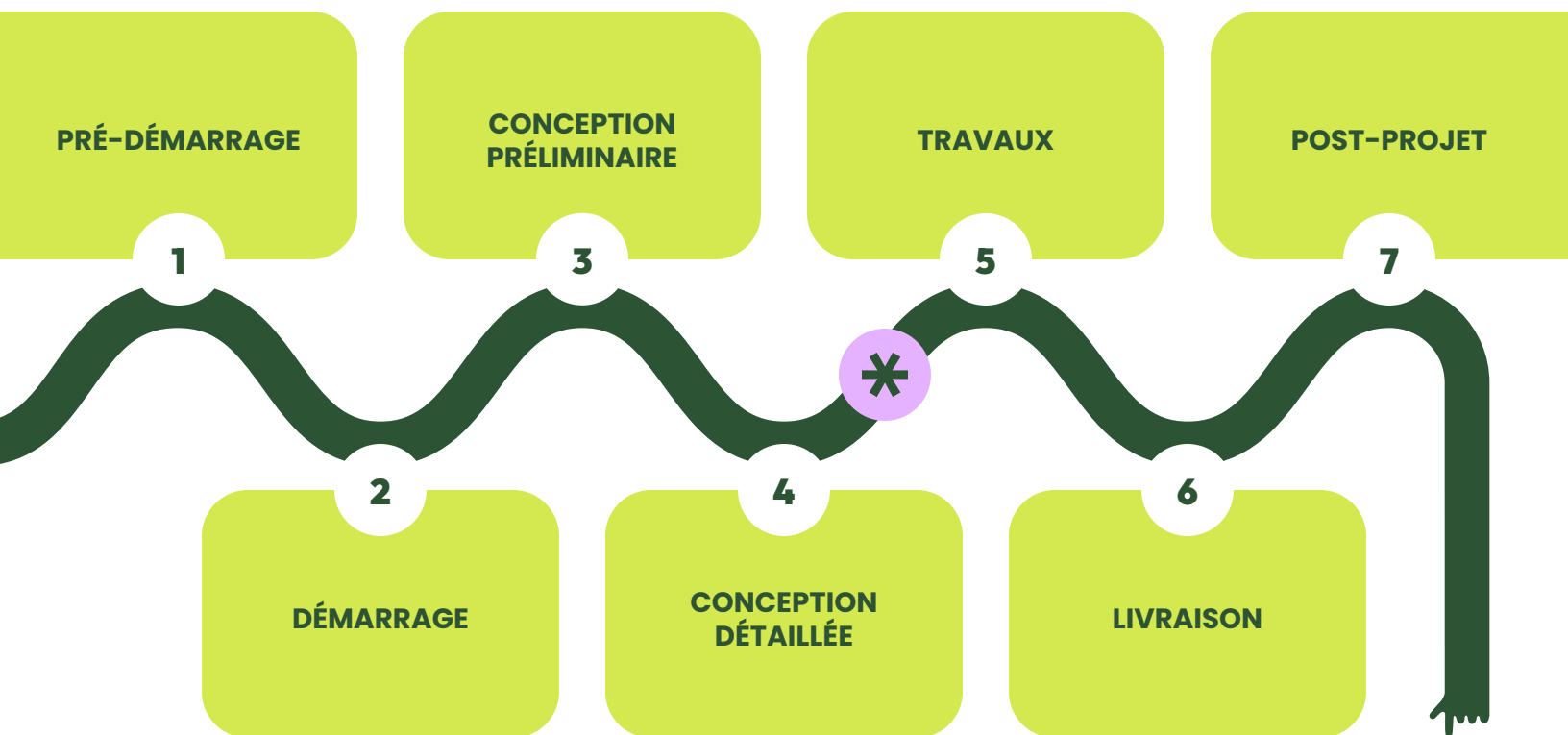
Prix

- Peut permettre d'obtenir des soumissions comparables sur la base du prix seulement
 - Simplifie la facturation progressive
- Le ou la propriétaire transfère tous les risques de construction à l'entrepreneur.e : iel ne peut donc se prévaloir d'une réduction de son forfait si le contrat coûte moins cher à réaliser

Échéancier

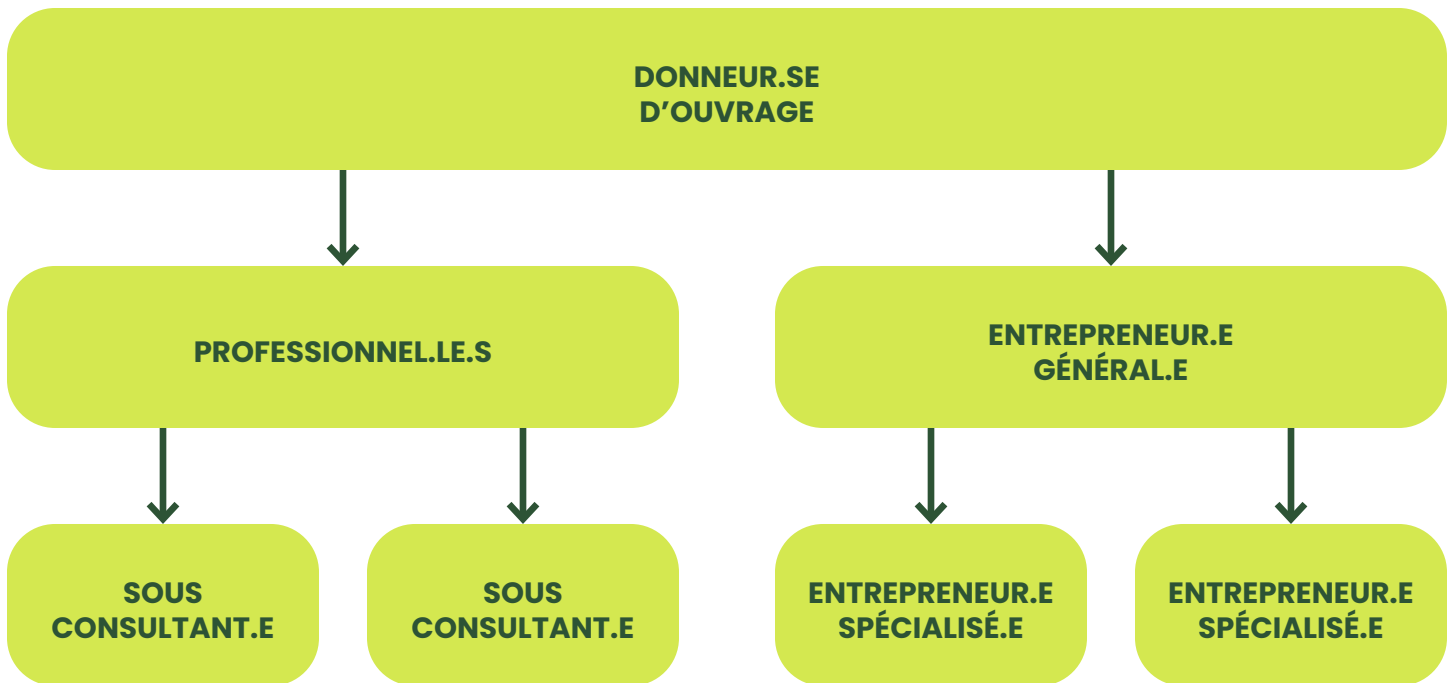
- Le séquençage du projet, et notamment la séparation entre la conception et la construction ainsi qu'entre les firmes, limite les échanges d'information sur les coûts de construction et la constructibilité
- Le séquençage du projet peut faire en sorte que l'échéancier sera plus long qu'en gérance ou en conception-construction

DÉROULEMENT



Moment d'intégration de l'entrepreneur.e général.e

STRUCTURE



FAITS À NOTER

- Il existe une variante, le CCDC 2CC qui est une entente-cadre permettant la mise en œuvre d'un contrat à exécution sur demande, c'est-à-dire d'avoir un ou une entrepreneur.e auquel on peut faire appel pendant une durée déterminée sans avoir à renégocier les conditions contractuelles. Ainsi, une expérience positive avec un ou une entrepreneur.e pourrait mener à la signature du CCDC 2CC avec le ou la même entrepreneur.e.
- Il est possible de retenir les services d'un ou une entrepreneur.e général.e (pour services) durant la phase de démarrage ou de conception afin d'avoir des avis sur l'estimation et/ou la constructibilité.

CCDC 3

CONTRAT À PRIX COÛTANT MAJORÉ (2016)

Il faut bien distinguer un contrat de gérance de construction d'un contrat à prix coûtant majoré comme le CCDC-3. La différence majeure réside dans l'objet de la prestation : les contrats à prix coûtant majoré ne sont à utiliser que pour la construction d'un ouvrage, alors que les contrats de gérance impliquent nécessairement la prestation de services (CCDC 5A), ou la prestation de services et de travaux de construction (CCDC 5B). Ainsi, bien que le mode de rémunération puisse être similaire, il ne vise pas le même objet. Le contrat à prix coûtant majoré est plutôt une alternative au CCDC 2, qui lui aussi vise uniquement la construction d'un ouvrage, mais à prix fixe plutôt qu'à prix majoré. Il est souvent appelé « temps et matériaux » dans l'industrie, et représente une alternative moins rigide et plus flexible aux contrats forfaitaires pour les client.e.s.

TYPE DE PROJETS VISÉS

Ces contrats peuvent être utilisés pour diverses raisons. Ils permettent d'abord de mettre en œuvre des chantiers accélérés (fast-track), où les plans et devis ne sont pas complétés au moment où le projet débute. Ils peuvent être également utilisés en situation de volatilité du marché, lorsque les entrepreneur.e.s ne souhaitent pas s'engager à un prix forfaitaire ou si le ou la donneur.se d'ouvrage considère que les prix forfaitaires qu'il a obtenus sont exagérés. Finalement, il est pratique pour les projets complexes et pour lesquels la date de fin des travaux est un facteur critique ou dont le coût total pourrait difficilement être fixé à l'avance.

Dans tous les cas, le ou la donneur.se d'ouvrage paie à l'entrepreneur.e un montant équivalent aux coûts réels encourus, plus une majoration pouvant être un montant fixe, un pourcentage du coût réel ou un taux horaire additionnel.

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

Mise en œuvre

- Les travaux peuvent commencer avant que la conception soit terminée (dans un mode gérance de construction)
 - Plus grande souplesse pour faire face à des imprévus en début de projet
- La gestion et l'organisation du projet peuvent être plus complexes, surtout lorsque des événements imprévisibles perturbent le déroulement des travaux
 - Les travaux peuvent commencer avant que la conception soit terminée : peut amener à des prises de décision plus hâtives et risquées qui nécessiteront des ajustements à la conception en cours de projet

Rôles et responsabilités

- Contrôle accru du et de la client.e et des professionnel.le.s sur la réalisation de l'ouvrage
- Peut alourdir la gestion administrative du projet pour le ou la donneur.se d'ouvrage et les professionnel.le.s, notamment afin de déterminer les véritables quantités ayant été utilisées

Prix

- Permet au ou à la donneur.se d'ouvrage de payer le véritable coût de l'ouvrage, car ce dernier est basé sur les quantités, sans facteur d'incertitude (contingence, réserve pour risques)
 - Ces types de contrats sont particulièrement avantageux en période de manque de main-d'œuvre et de difficultés d'approvisionnement en matériaux, où l'utilisation d'un contrat à forfait n'est pas réaliste
 - Selon le degré d'avancement de la conception avant le début des travaux, le ou la donneur.se d'ouvrage peut demander un budget à l'entrepreneur.e (mais qui ne constitue pas une offre forfaitaire)
- Le coût réel des travaux n'est connu qu'à la fin du projet
 - Le ou la client.e prend plus de risques financiers et de dépassement d'échéancier qu'avec un contrat forfaitaire car iel paie l'ensemble des coûts réels et ceux découlant de circonstances imprévues. L'entrepreneur.e, de son côté, prend moins de risques.
 - Dans sa version la plus simple, il n'y a aucun incitatif à limiter les coûts

DÉROULEMENT

Les taux, frais généraux et administratifs ainsi que les profits doivent être soumis par les entrepreneur.e.s durant l'appel d'offres, et peuvent être considérés pour leur sélection. Une fois l'entrepreneur.e retenu.e, le déroulement dépend du mode de réalisation choisi (voir notamment la section sur la gérance de construction).

STRUCTURE

Il n'y a aucune structure particulière compte tenu qu'il s'agit d'un mode de rémunération, et non un mode de réalisation.

FAITS À NOTER

- Certains contrats à prix coûtant majoré incluent une option de convertir à un prix forfaitaire à la suite d'une entente entre les parties. Le moment idéal pour assujettir le contrat à un prix forfaitaire dépend du niveau d'aisance des parties. De façon générale, la conversion s'effectue entre 30% et 80% d'avancement de la conception. Les client.e.s doivent garder en tête que moins la conception est avancée, plus les entrepreneur.e.s risquent de prévoir des contingences et une réserve pour risques significative. Il serait ainsi pertinent de prévoir un processus d'établissement du prix forfaitaire en toute transparence et en présence des professionnel.le.s.
- Les parties peuvent prévoir un prix plafond et conclure ainsi un contrat à prix coûtant majoré ou en gérance de construction à prix maximum garanti (PMG), auquel elles peuvent ajouter un mécanisme de partage des bénéfices advenant une différence entre le PMG et le coût réel du projet.
- Les parties peuvent également prévoir un coût cible avec un partage des économies et des risques.

OPTION A : PRIX CIBLE

Dans cette option, le ou la client.e et l'entrepreneur.e doivent convenir d'un prix cible pour le projet. De plus, iels doivent s'entendre sur une formule de partage des économies advenant que le coût final du projet s'avère inférieur au coût cible. Cette manière de procéder permet un alignement des intérêts commerciaux des parties : toutes souhaitent maximiser leurs économies, et donc leurs profits ou leurs opportunités de réinvestissement dans d'autres projets. Cette manière de procéder peut ainsi favoriser la collaboration entre les parties compte tenu de l'existence d'un objectif commun.

Dans cette option, le coût cible doit être estimé avant que la conception ne soit terminée, sinon il n'y a pas de logique à procéder ainsi. Il faut donc bien convenir des éléments inclus dans le coût cible ainsi que des hypothèses d'estimation, ce qui peut demander une gestion administrative et financière supplémentaire. Cela implique nécessairement des discussions sur les contingences et l'enveloppe de risque de l'entrepreneur.e, et donc une certaine transparence financière. De plus, le coût cible n'est pas fixe : il peut être amené à varier dans certaines circonstances, comme lorsque le ou la client.e apporte des changements à la portée du projet ou lorsque des conditions imprévues se manifestent.

OPTION B : PRIX MAXIMUM GARANTI

Dans cette option, le ou la client.e et l'entrepreneur.e doivent convenir d'un prix maximum garanti pour le projet. Les travaux sont ainsi rémunérés sur la base d'un prix coûtant majoré jusqu'à concurrence du prix maximum garanti. Au-delà de ce dernier, la responsabilité financière incombe à l'entrepreneur.e général.e. Cette option est donc attrayante pour les client.e.s, car si le coût final est moins élevé que le prix maximum garanti, iels sauveront de l'argent, alors que s'il est plus élevé, iels n'auront pas à payer.

Cependant, compte tenu de la reprise du risque de dépassement de coût par l'entrepreneur.e, ce ou cette dernier.e essaiera certainement de faire en sorte que le prix maximum garanti est le plus élevé possible afin de réduire son exposition au risque. Ce faisant, le ou la client.e pourrait se retrouver à payer plus cher s'il ne gère pas bien le suivi des factures et l'avancement des travaux en cours de réalisation. Tout comme pour le prix cible, il faut porter une attention particulière aux éléments inclus dans le prix maximum garanti ainsi qu'aux hypothèses d'estimation.

CCDC 4

CONTRAT À PRIX UNITAIRES (2011)

Tout comme le contrat à prix coûtant majoré, le contrat à prix unitaire représente plus un mode de rémunération qu'un mode de réalisation en soi. Le prix total des contrats à prix unitaires consiste en l'addition des différentes catégories, tâches et matériaux présentant un taux ou prix déterminé, multiplié par les quantités réelles fournies ou installées. Il s'agit d'une variante d'un contrat à forfait, au sens où chaque taux représente un forfait différent, et est soumis aux mêmes dispositions du Code civil du Québec, dont notamment l'article 2109. D'un autre côté, il ressemble à un contrat à prix coûtant majoré : dans un contrat à prix unitaire, l'entrepreneur.e est rémunéré.e en fonction des travaux effectués ou des services réellement rendus.

TYPE DE PROJETS VISÉS

Les contrats à prix unitaires sont habituellement utilisés lorsque des services, travaux ou matériaux sont répétitifs et incertains. Les ouvrages de génie civil sont souvent traités de cette façon. L'approvisionnement en béton ainsi que les travaux d'excavation et de remblai sont des exemples fréquents d'utilisation. Ainsi, il peut parfois être difficile de quantifier le volume de roc à excaver, ou la quantité de mètres cubes de sols contaminés. Plutôt que de payer pour un prix forfaitaire qui risque de contenir des contingences et une réserve pour risques significative, et qui pourraient ne pas s'avérer, il est recommandé de procéder par prix unitaires.

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

Mise en œuvre

- Offre plus de flexibilité car permet de plus facilement ajuster la portée des travaux, ce qui peut être avantageux lorsque la portée n'est pas complètement définie
- N'offre aucun incitatif à la performance ou à l'efficacité

Rôles et responsabilités

- Contrôle accru du ou de la client.e et des professionnel.le.s sur la réalisation de l'ouvrage
- Peut alourdir la gestion administrative du projet pour le ou la donneur.se d'ouvrage et les professionnel.le.s, notamment afin de déterminer les véritables quantités ayant été utilisées

Prix

- Bien que non parfaite, car le détail de la composition des prix unitaires n'est pas nécessairement partagé, ce mode de rémunération permet une certaine transparence financière
- La comparaison des offres financières des entrepreneur.e.s est facilitée
- Les prix unitaires permettent de mieux gérer les risques de variation de quantité dans les projets
- Le coût réel des travaux n'est connu qu'à la fin du projet
- Les variations significatives de quantité peuvent mener à un ajustement des prix unitaires compte tenu des volumes de gros, ou, au contraire, l'absorption des frais d'équipement et de mobilisation dans de plus petites quantités
- Les variations potentielles de quantité, et l'incertitude quant au coût final, peuvent affecter la capacité du ou de la client.e à obtenir un financement

DÉROULEMENT

Il n'y a aucun déroulement particulier compte tenu qu'il s'agit d'un mode de rémunération, et non un mode de réalisation.

STRUCTURE

Il n'y a aucune structure particulière compte tenu qu'il s'agit d'un mode de rémunération, et non un mode de réalisation.

FAITS À NOTER

- Les contrats publics prévoient un régime particulier pour les modifications apportées aux contrats à prix unitaires en cours de réalisation. Ainsi, les tribunaux considèrent raisonnable une variation de l'ordre de 15 % d'une quantité évaluée de façon approximative dans un contrat qui, de cette façon, demeure accessoire et ne change pas la nature du contrat (Décision : Déneigement Fontaine Gadbois inc. c. Ville de Montréal, 2018 QCCS 4492). Bien que cette règle ne soit pas applicable aux contrats privés, elle peut servir de guide dans l'interprétation de ce qu'est une variation raisonnable des quantités.

CCDC 5A

GÉRANCE DE CONSTRUCTION SERVICES UNIQUEMENT (2010)

Bien que très similaires, la gérance de construction – services (5A) et la gérance de construction – services et travaux (5B) présentent des caractéristiques différentes. Dans le cas de la gérance pour services seulement, le ou la donneur.se d'ouvrage confie directement les travaux à des entrepreneur.e.s spécialisé.e.s et agit ainsi comme maître.sse d'œuvre, ce qui implique des obligations et responsabilités supplémentaires, notamment en matière de santé et sécurité sur le chantier¹.

D'un autre côté, le ou la donneur.se d'ouvrage retient les services d'un ou une gérant.e de construction, qui est habituellement un ou une entrepreneur.e général.e. Ce ou cette dernier.ère n'est pas responsable de la construction et des risques qui y sont associés (coût, échéancier, etc.). Le ou la gérant.e participe au processus de conception, notamment en offrant des avis sur la constructibilité et le suivi du budget et de l'échéancier. Il peut également contribuer au séquençage des travaux, à la gestion de l'approvisionnement ainsi qu'à la gestion des contrats des entrepreneur.e.s spécialisé.e.s.

TYPE DE PROJETS VISÉS

Les contrats de gérance pour services uniquement impliquent habituellement que le ou la donneur.se d'ouvrage possède une certaine expertise en matière de maîtrise d'œuvre. Ils peuvent être utilisés pour une variété de projets, dont les projets complexes et uniques. La complexité s'exprime évidemment de plusieurs façons : conception, échéancier ou moyens techniques déployés durant la construction. L'exemple le plus flagrant est probablement les projets de rénovation, qui comportent plusieurs incertitudes quant à la structure existante, les matériaux cachés ou la contamination à l'amiante, par exemple. Ces éléments sont encore plus vrais dans les projets de rénovation ou restauration d'immeubles patrimoniaux. Les projets qui impliquent des changements fréquents, comme ceux étant amenés à changer en fonction des besoins des utilisateur.ice.s comme les installations à usage multiple dont la vocation n'est pas encore complètement déterminée se prêtent également bien à ce modèle.

1. Par exemple, l'art. 2.4.4 du Code de sécurité pour les travaux de construction mentionne que la maîtrise d'œuvre implique le contrôle de la circulation, l'utilisation des voies publiques, l'installation électrique temporaire, la tenue des lieux, les toilettes et leurs accessoires, la sécurité du public, l'accès au chantier, la protection contre l'incendie, les rampes et les garde-corps permanents, le chauffage temporaire, le transport et le sauvetage sur l'eau ainsi que les autres mesures générales de sécurité.

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

Mise en œuvre

- Le projet bénéficie de la présence d'un ou une gérant.e de construction dans le processus de conception, alors iel peut offrir des conseils sur les risques et la constructibilité
 - Il est plus facile de procéder à des changements et à des ajustements au projet qu'en entreprise générale avec un prix forfaitaire
- Les obligations et responsabilités en matière de maîtrise d'œuvre impliquent un fardeau financier et administratif supplémentaire pour le ou la client.e

Rôles et responsabilités

- Le ou la client.e demeure responsable du choix des sous-traitant.e.s plutôt que de se les faire imposer par l'entrepreneur.e général.e
- Le niveau de communication, coordination et collaboration est beaucoup plus important compte tenu de la multiplicité de parties prenantes et de contrats, une responsabilité qui incombe à la fois au ou à la client.e, aux professionnel.le.s et au ou à la gérant.e de construction

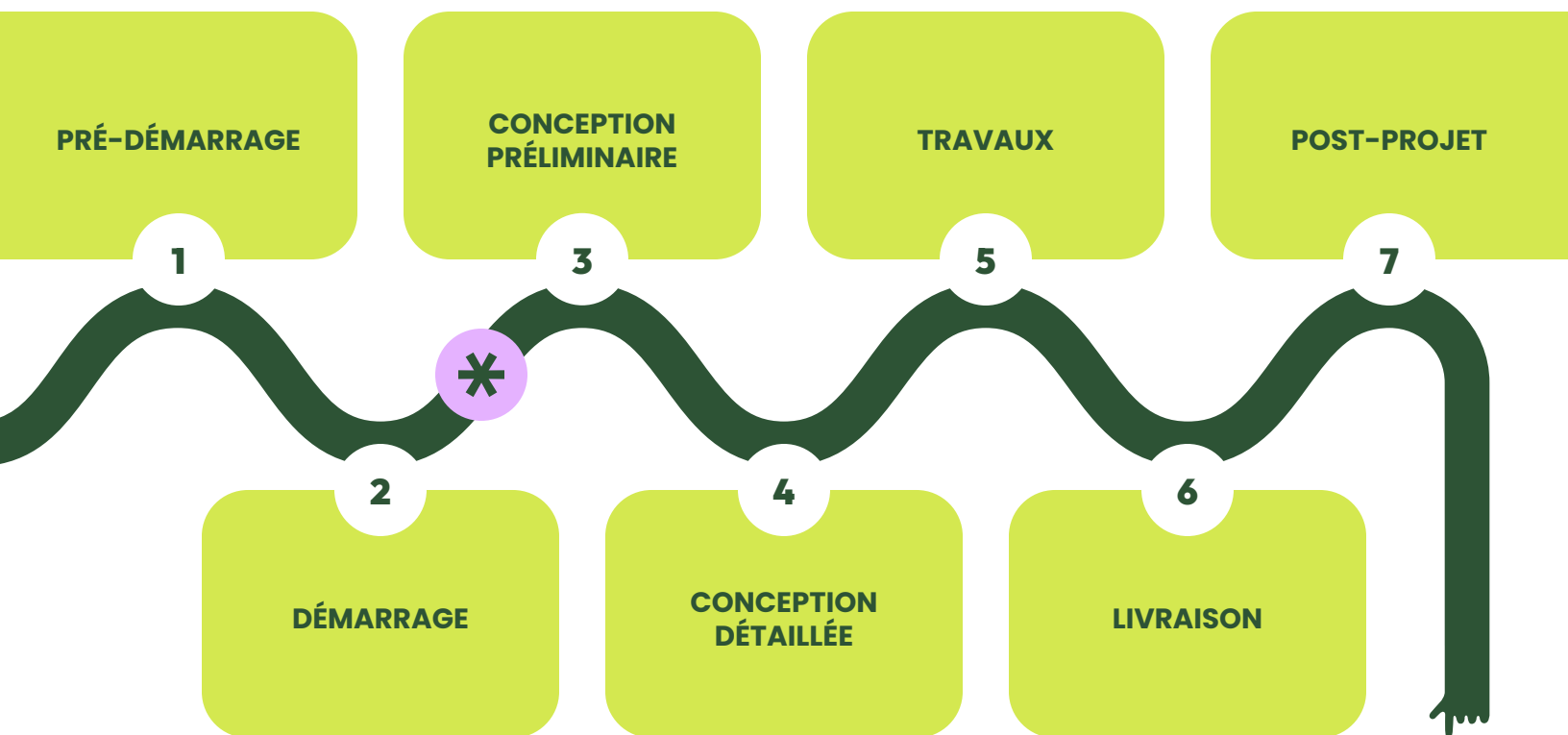
Prix

- Le ou la gérant.e de construction peut offrir des conseils sur l'estimation et les coûts du projet, bien que ces estimations n'engagent pas sa responsabilité
 - La possibilité d'apporter des ajustements plus facilement permet de revoir certains éléments de la portée du projet afin de respecter le budget initial
- Le coût réel des travaux n'est connu qu'à la fin du projet compte tenu de l'approvisionnement séquentiel des entrepreneur.e.s spécialisé.e.s
 - Le ou la client.e prend plus de risques financiers et de dépassement d'échéancier qu'avec un contrat forfaitaire car il paie l'ensemble des coûts réels et ceux découlant de circonstances imprévues. Le ou la gérant.e de construction, de son côté, prend très peu de risques compte tenu qu'iel n'est pas responsable de la construction
 - La multiplication des contrats, tant pour le ou la gérant.e que pour les entrepreneur.e.s spécialisé.e.s, peut entraîner des coûts supplémentaires pour le ou la donneur.se d'ouvrage

Échéancier

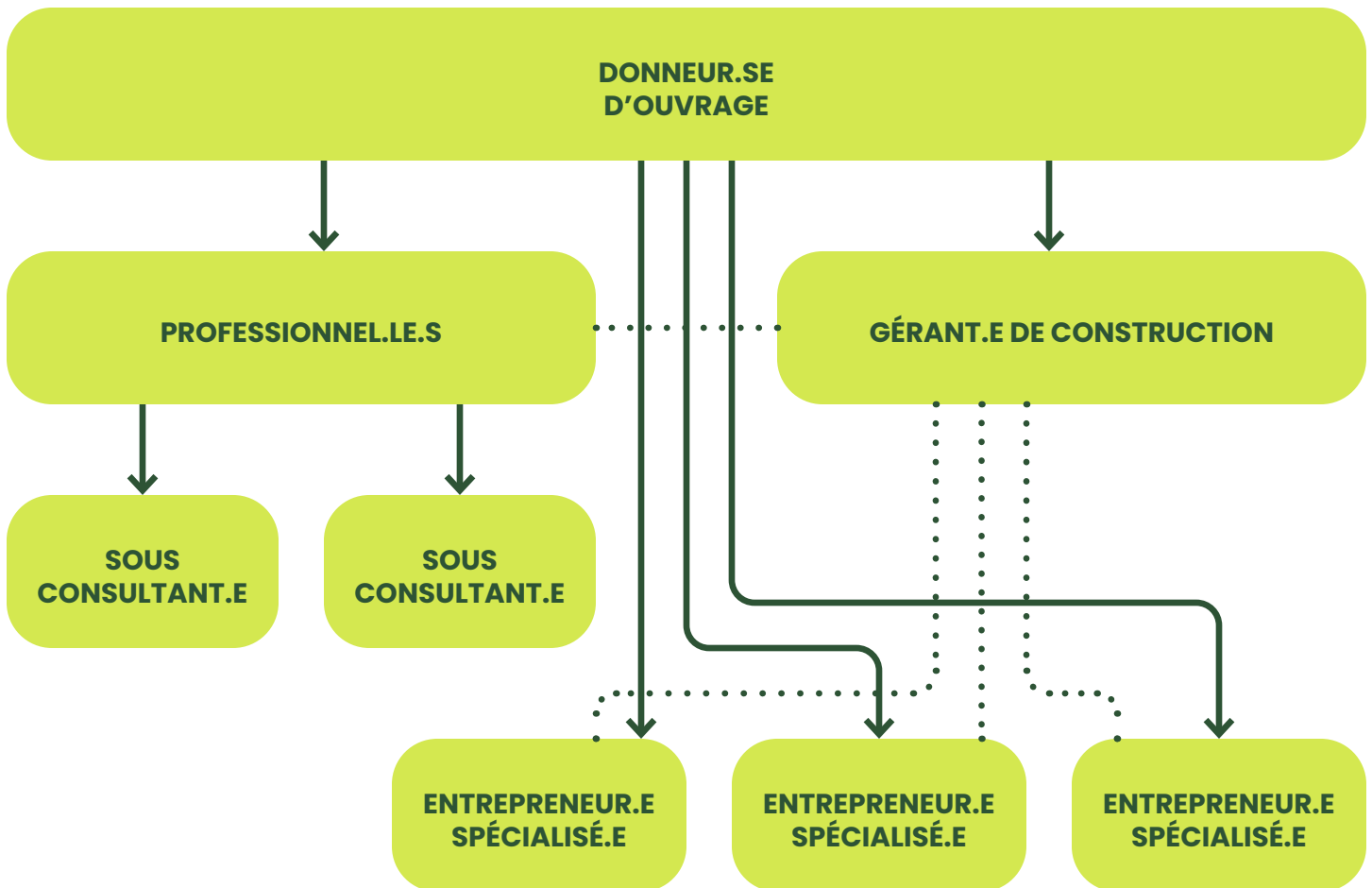
- Il est possible de faire un projet en mode fast-track en lançant des appels d'offres séquentiels, comme pour des travaux de démolition, soutènement et excavation
- Bien que l'idée de commencer les travaux plus rapidement en mode fast-track puisse sembler intéressante, cela implique parfois plus de changements et d'ajustements en cours de route, ce qui peut également avoir un impact sur le coût des travaux

DÉROULEMENT



Moment d'intégration du ou de la gérant.e

STRUCTURE



FAITS À NOTER

- Le contrat-type CCDC 17 peut être utilisé pour retenir les services des entrepreneur.e.s spécialisé.e.s.
- Certains contrats prévoient l'utilisation d'incitatifs financiers, ou de pénalités financières, portant sur la précision des estimations du ou de la gérant.e de construction. Ainsi, le ou la gérant.e a une part d'imputabilité pour les services qu'il rend durant la conception.
- L'obligation pour le ou la gérant.e de faire des recommandations sur la constructibilité et la coordination des travaux des sous-traitant.e.s (art. 1.4.1(3) de l'annexe A1) devrait être continue, et non uniquement à la fin du développement de la conception.

CCDC 5B

GÉRANCE DE CONSTRUCTION SERVICES ET CONSTRUCTION

Dans cette version, le ou la gérant.e de construction assume le même rôle quant aux services précédemment expliqués, mais iel est également responsable de la réalisation de l'ouvrage, que ce soit en force propre ou à l'aide de sous-traitant.e.s. Iel assume donc les mêmes rôles et responsabilités qu'un ou une entrepreneur.e général.e pour la phase de réalisation, notamment en matière de santé et sécurité, de qualité et d'échéancier. Quant aux sous-traitant.e.s qui sont retenu.e.s, iels peuvent l'être soit directement par le ou la gérant.e de construction, soit par le ou la client.e qui cède ensuite les contrats au ou à la gérant.e. Finalement, la rémunération du ou de la gérant.e, pour la portion des travaux de construction, peut prendre la forme tant d'un contrat à prix forfaitaire, à prix coûtant majoré ou à prix unitaire.

TYPE DE PROJETS VISÉS

De façon générale, les projets visés par la gérance de construction – services uniquement (CCDC 5A) font également partie des projets pouvant être réalisés en gérance de construction – services et travaux de construction (CCDC 5B). Cependant, le ou la donneur.se d'ouvrage n'a pas besoin de posséder d'expertise en matière de maîtrise d'œuvre, car ces responsabilités sont confiées au ou à la gérant.e agissant comme entrepreneur.e général.e.

Les projets comportant des risques élevés, que ce soit en matière d'échéancier, de coûts et de conception, peuvent bénéficier de ce mode de réalisation. Alors que la conception ne relèvera pas de la responsabilité du ou de la gérant.e, ce ou cette dernier.ère s'engage cependant à des exigences fermes en matière de coûts et d'échéancier. Ce transfert de responsabilité peut donc être intéressant pour un ou une client.e dont le budget est limité, et qui cherche à éviter une escalade de coûts. On peut ainsi penser à des projets de construction d'usines de production ou d'hôpitaux, pour lesquels les coûts et délais sont souvent critiques.

Les projets avec un haut niveau de complexité, que ce soit en termes d'expertise technique ou de techniques de construction, peuvent bénéficier de cette approche. Ainsi, les projets de rénovation et de réhabilitation sont d'excellents candidats. La complexité peut également s'exprimer dans la coordination : étant donné que le ou la client.e est responsable des contrats de sous-traitance dans le modèle du CCDC 5A, une multiplication et une grande diversité de sous-traitant.e.s pourrait mener le ou la client.e à opter pour le CCDC 5B pour ne pas avoir à gérer les aspects commerciaux, légaux, administratifs et de coordination entre ces sous-traitant.e.s.

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

Mise en œuvre

- Le projet bénéficie de la présence d'un ou d'une gérant.e de construction dans le processus de conception, alors qu'il peut offrir des conseils sur les risques et la constructibilité
 - Il est plus facile de procéder à des changements et à des ajustements au projet qu'en entreprise générale avec un prix forfaitaire
- Bien qu'il soit plus facile de procéder à des changements et à des ajustements au projet qu'en entreprise générale avec un prix forfaitaire, il est moins facile de le faire que dans un CCDC 5A

Rôles et responsabilités

- Permet de transférer les risques liés à la qualité, à la santé et sécurité et aux échéanciers au ou à la gérant.e de construction
 - La coordination des travaux relève du ou de la gérant.e de construction, ce qui allège le fardeau pour le ou la client.e
- Tout dépendant du modèle choisi, le ou la client.e n'est pas responsable du choix des sous-traitant.e.s et se les fait imposer par l'entrepreneur.e général.e

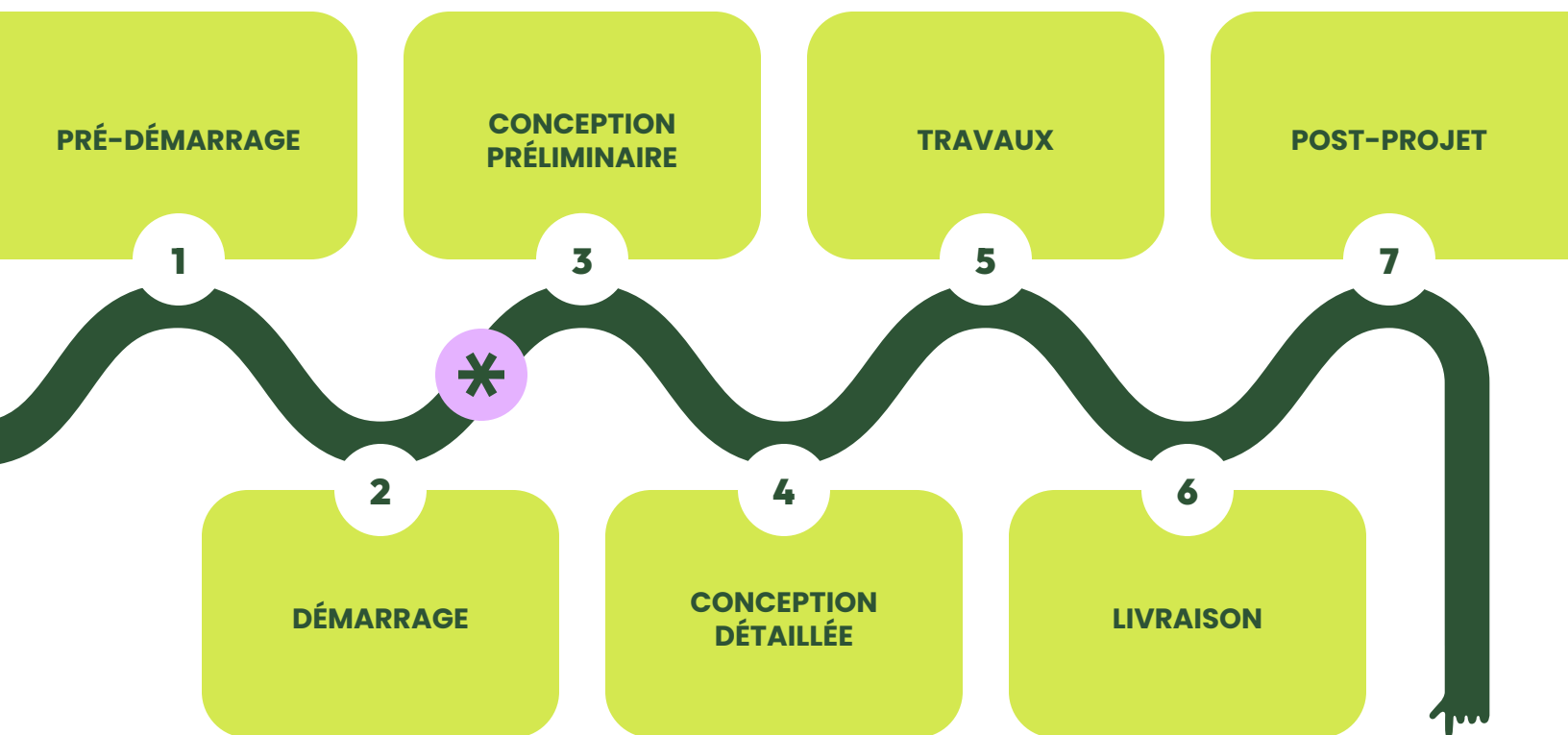
Prix

- Le ou la gérant.e de construction peut offrir des conseils sur l'estimation et les coûts du projet lors de la conception
 - Le ou la gérant.e de construction reprend les risques en matière de coûts et d'échéancier, tout dépendant du mode de rémunération
 - La prévisibilité sur le coût final est plus grande que dans un CCDC 5A
 - La possibilité d'apporter des ajustements plus facilement permet de revoir certains éléments de la portée du projet afin de respecter le budget initial
- Bien que la prévisibilité sur le coût final soit meilleure que dans un CCDC 5A, ça ne signifie pas pour autant que le coût sera moindre. Le transfert des risques, par exemple de maîtrise d'œuvre, augmente les coûts.
 - Le ou la client.e prend plus de risques financiers et de dépassement d'échéancier qu'avec un contrat forfaitaire car iel paie l'ensemble des coûts réels et ceux découlant de circonstances imprévues, tout dépendant du mode de rémunération

Échéancier

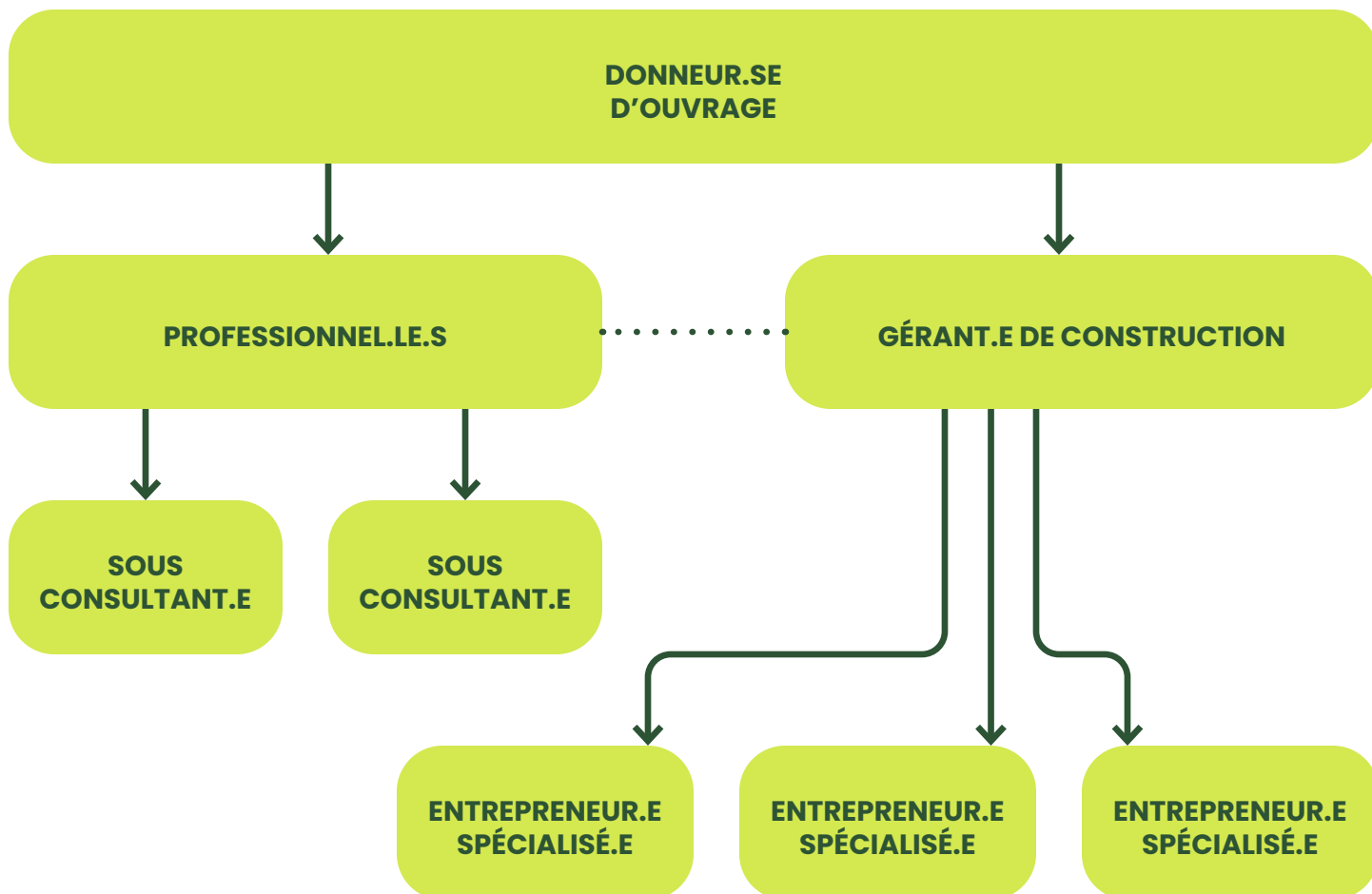
- Il est possible de faire un projet en mode fast-track en lançant des appels d'offres séquentiels, comme pour des travaux de démolition, soutènement et excavation
- Bien que l'idée de commencer les travaux plus rapidement en mode fast-track puisse sembler intéressante, cela implique parfois plus de changements et d'ajustements en cours de route, ce qui peut également avoir un impact sur le coût des travaux

DÉROULEMENT



Moment d'intégration du ou de la gérant.e

STRUCTURE



FAITS À NOTER

- Le ou la client.e et l'entrepreneur.e général.e peuvent convenir, en amont de la signature du contrat, que les travaux de construction seront rémunérés de façon forfaitaire (art. 8.4). Cette manière de procéder peut rassurer un ou une client.e qui voudrait avoir plus de certitude sur le prix final de l'ouvrage, mais risque de mener à l'ajout de contingences et de réserve pour risques de l'entrepreneur.e général.e, comparativement à un contrat à prix coûtant majoré.
- Les parties peuvent également convenir d'un prix cible (non prévu dans le CCDC), avec ou sans partage des dépassements de coûts et des économies, ou d'un prix maximum garanti (art. 8.2), avec ou sans partage des économies (art. 8.3). Il faut bien comprendre la nuance entre un mode de réalisation (entreprise générale, gérance, conception-construction, réalisation de projet intégrée) et un mode de rémunération (forfaitaire, prix coûtant majoré, unitaire, prix maximum garanti, partage des risques et des économies, etc.).
- Afin que le ou la client.e soit en meilleure posture d'apprécier la proposition financière de l'entrepreneur.e, le développement du prix peut se faire de façon transparente et à livres ouverts. Ces éléments doivent être convenus en amont.
- Les éléments qui composent le prix maximum garanti, ou tout autre forme de prix soumis par l'entrepreneur.e général.e, doivent avoir été préalablement convenus entre les parties.

CCDC 14

CONTRAT DE CONCEPTION-CONSTRUCTION

Un contrat de conception-construction consiste à confier les responsabilités de conception et de construction à une seule entité, que l'on nomme le ou la concepteur.rice-constructeur.rice. Étant donné que les plans et devis ne sont pas terminés avant de procéder à la sélection du ou de la concepteur.rice-constructeur.rice, l'approvisionnement se fait habituellement sur la base d'un programme fonctionnel et technique ou d'un devis de performance. Le ou la concepteur.rice-constructeur.rice va ainsi exécuter la conception à l'interne, s'il engage des architectes et ingénieur.e.s, ou procéder par contrats de sous-traitance. Les professionnel.le.s qui accompagnent le ou la client.e depuis le début du projet deviennent ainsi une « équipe-maître », dont le rôle est principalement de s'assurer de la conformité de la conception aux exigences contenues dans le PFT ou le devis de performance.

TYPE DE PROJETS VISÉS

Comme bien d'autres modes de réalisation, plusieurs projets différents peuvent bien se porter à l'utilisation de la conception-construction. Ainsi, les projets avec des échéanciers contraignants peuvent bénéficier de l'intégration des équipes de conception et de construction et de la coordination accrue entre ces entités. En effet, ces phases sont rarement réalisées de façon séquentielle. Les projets dont les besoins sont plus difficiles à exprimer en exigences techniques précises, par exemple des projets nécessitant une forte innovation et la proposition de solutions hors du commun. La conception-construction a été récemment utilisée au Québec dans des projets hospitaliers, d'écoles secondaires, de maison des aînés et d'ouvrages d'art comme des ponts ou des projets de transport en commun. Aux États-Unis et ailleurs dans le monde, ils sont beaucoup utilisés pour des travaux de génie civil comme les routes. Bien que l'utilisation récente au Québec ait porté sur des projets majeurs, ils peuvent tout à fait convenir à des projets d'envergure plus modeste.

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

Mise en œuvre

- Le ou la client.e n'a pas à développer des plans et devis complets avant de retenir les services du ou de la concepteur.rice-constructeur.rice, et peut lancer un projet sur la base d'un programme fonctionnel et technique
 - L'implication précoce de l'équipe intégrée peut permettre le développement de solutions novatrices
- Le ou la client.e a moins d'influence sur l'étape de la conception et de la construction, et doit être en mesure de fournir les exigences complètes dès le début du projet
 - Les client.e.s et professionnel.le.s sont moins habitués à rédiger des devis de performance que de réaliser des plans et devis
 - Peut réduire la concurrence compte tenu de la faible expérience du marché québécois dans ce mode de réalisation

Rôles et responsabilités

- Créé un point de contact unique pour la réalisation du projet
 - Les concepteur.rice.s et constructeur.rice.s sont normalement habitué.e.s de travailler ensemble, donc leurs processus, procédés et logiciels sont harmonisés
 - L'équipe étant intégrée, elle n'a pas besoin de procéder à la coordination par les processus formels et contractuels habituels
 - Le ou la concepteur.rice-constructeur.rice assume l'ensemble des risques de la conception et de la construction
- Les professionnel.le.s initiaux.les qui accompagnent le ou la client.e passent d'un rôle de concepteur.rice à celui d'évaluateur.rice de la conformité
 - Nécessite parfois l'intégration d'un ou d'une certificateur.rice de paiement ou d'un ou d'une certificateur.rice indépendant.e pour s'assurer de la conformité aux exigences
 - Des tensions existent parfois entre les entrepreneur.e.s et les professionnel.l.es

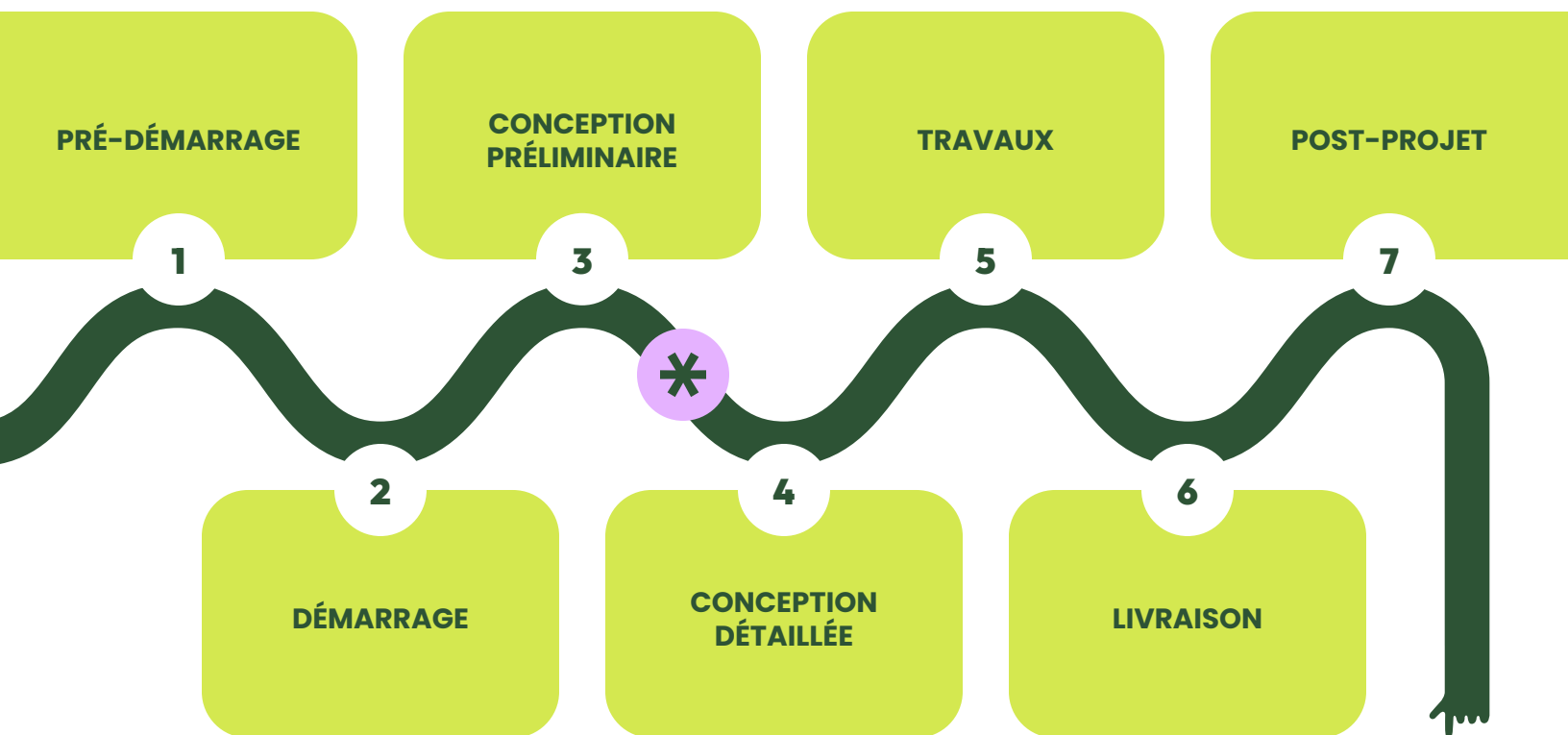
Prix

- Permet d'utiliser plusieurs modes de rémunération (paiements mensuels, en fonction de l'avancement des travaux, jalons)
 - Le ou la client.e n'a pas à payer pour des erreurs ou des omissions de conception
- Les modifications au PFT ou au devis de performance entraînent des ordres de changement qui ont un impact sur le prix
 - Les décisions du ou de la concepteur.rice-constructeur.rice reposent principalement sur le prix, et pas nécessairement les autres paramètres si ces derniers sont mal définis

Échéancier

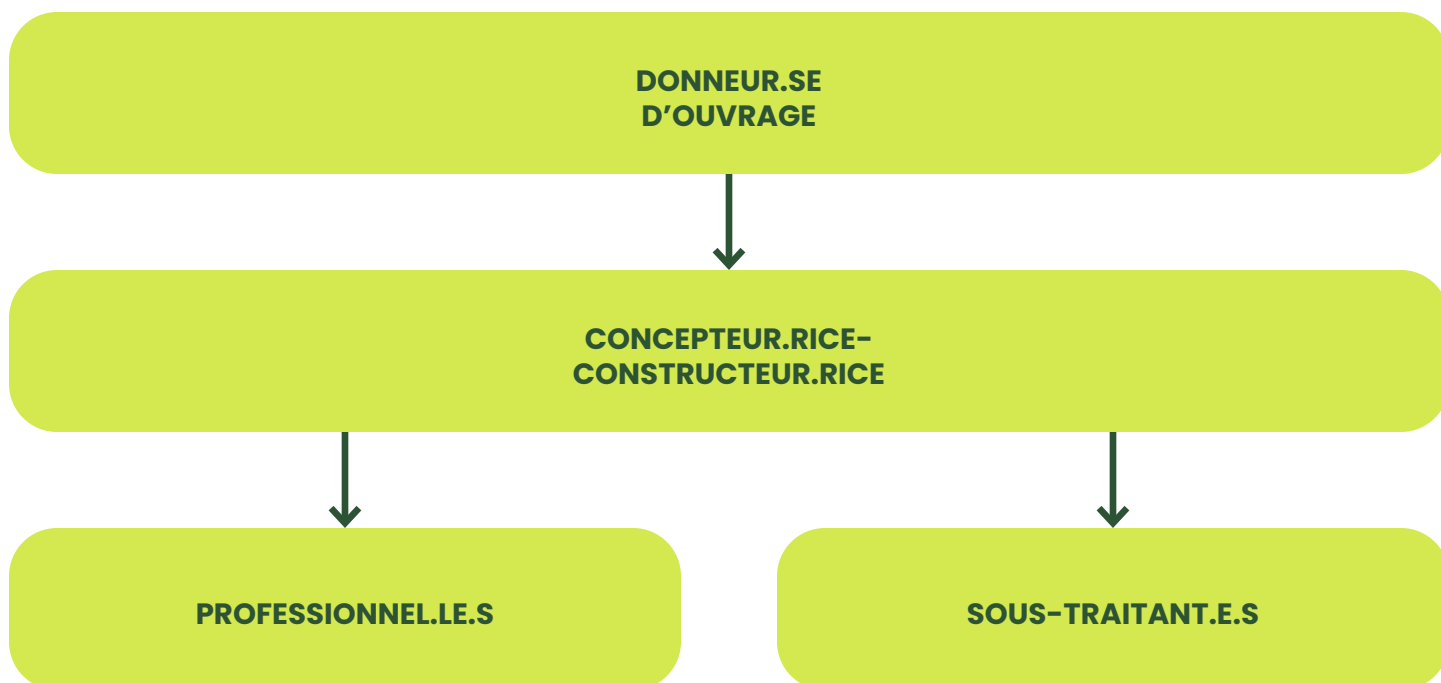
- Permet de réaliser en parallèle la conception et la construction, ce qui permet parfois de réduire la durée totale du projet (fast-track)
 - Si le mode de rémunération repose notamment sur l'atteinte de jalons, cela crée un incitatif financier à respecter l'échéancier compte tenu des conséquences du financement temporaire, coûteux pour les entrepreneur.e.s
- L'utilisation de jalons ponctuant l'échéancier et les paiements peut créer des tensions et des risques supplémentaires pour le projet, notamment si la santé financière de l'entrepreneur.e n'est pas bonne

DÉROULEMENT



Moment d'intégration du ou de la gérant.e

STRUCTURE



FAITS À NOTER

- Une variante de ce mode de réalisation est la conception-construction progressive. Il s'agit d'un processus par lequel un ou une client.e s'engage avec un ou une concepteur.rice-construteur.rice pour ce qu'on appelle la phase de développement, qui correspond généralement à l'avancement des plans et devis à environ 50%. À la fin de cette phase, le ou la concepteur.rice-construteur.rice propose un prix fixe, avec ou sans partage des économies. Si le ou la client.e accepte, les parties s'engagent dans un contrat de conception-construction traditionnel. Pour en savoir plus sur cette variante, [cliquez ici](#). Le CCDC est actuellement en processus de rédaction d'une entente de conception-construction progressive.
- Il est possible de réaliser des projets de conception-construction en intégrant des jalons de paiement, à des moments clés de l'avancement de la conception et des travaux (ex. fin des plans et devis, érection de la structure, fin de l'enveloppe, etc.). Cette manière de procéder met de la pression sur les entrepreneur.e.s afin de respecter les échéanciers. Par contre, dans un marché en surchauffe, ce genre de modalités de paiement peut refroidir la compétition.

CCDC 30

RÉALISATION DE PROJET INTÉGRÉE

Le mode de réalisation de projet intégrée (RPI) présente des différences notables avec les autres modes de réalisation illustrés dans ce guide. Il consiste en un contrat multipartite entre au moins le ou la client.e, les concepteur.rices et l'entrepreneur.e. L'équipe est formée très tôt dans le projet, encore plus en amont qu'en conception-construction, et la sélection se fait sur une base uniquement qualitative, et sur des pourcentages de frais généraux et de profits attendus. Les décisions se prennent à l'unanimité via une structure de gouvernance commune, le coût cible est développé « à livres ouverts » en toute transparence entre les parties, la gestion des risques se fait de façon conjointe, et les pertes ou économies sont partagées équitablement entre les parties. De plus, les parties renoncent mutuellement à se poursuivre, sous réserve de quelques exceptions.

TYPE DE PROJETS VISÉS

Bien qu'applicable à tous les projets, la RPI est plus souvent utilisée lorsqu'une majeure partie des travaux sont réalisés par des sous-traitant.e.s. Si le ou la client.e cherche de l'innovation technique et créative, qu'il désire participer activement à la réalisation du projet et qu'il est capable et a la volonté de travailler avec l'équipe pour mitiger les risques du projet, la RPI est un bon choix. De multiples projets tels que des hôpitaux, des écoles, des centres aquatiques, des complexes de développement immobilier et des ouvrages d'art ont été réalisés en RPI.

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

Mise en œuvre

- L'équipe est sélectionnée très rapidement et valide rapidement les paramètres du projet durant la phase de validation
 - L'utilisation de pratiques LEAN (ex. pull planning, last system planner, conception à valeur cible, etc.) permet d'assurer une meilleure performance du projet en réduisant les déchets
- La RPI repose sur l'utilisation de pratiques de conception et construction LEAN (ex. pull planning, last system planner, conception à valeur cible, etc.) qui ne sont pas toujours bien maîtrisées par les parties
 - Nécessité de formation et d'accompagnement (coach, facilitateur.rice)

Rôles et responsabilités

- Toutes les responsabilités sont partagées, ce qui peut occasionner un plus grand engagement des parties
 - Il s'agit du mode de réalisation favorisant le plus la collaboration multidisciplinaire
- Plus d'effort doit être déployé en amont afin de clarifier les rôles et responsabilités des parties dans la matrice à cet effet
 - Advenant qu'une partie n'incarne pas la collaboration, les relations peuvent se complexifier et se détériorer en cours de projet
 - Demande une implication beaucoup plus active du ou de la client.e dans le projet, ce qui entraîne un fardeau supplémentaire

Prix

- La certitude sur le prix s'acquiert plus rapidement que dans les autres modes de réalisation
 - Les modalités de paiement sont similaires au prix coûtant majoré, donc le ou la client.e paie le véritable coût de l'ouvrage
 - Le partage des risques permet habituellement de réduire le prix global, tout comme l'emphase sur la gestion de la qualité qui réduit les erreurs, omissions et malfaçons
 - Tous les coûts sont établis à livres ouverts, et sont audités, assurant une transparence complète
- La transparence implique nécessairement un suivi et un contrôle tout au long du projet, de même qu'une sophistication des parties en matière de gestion des aspects financiers
 - Le principe du coût cible peut être mal compris et nuire à l'obtention du financement et des subventions nécessaires pour la mise en œuvre du projet

Échéancier

- La flexibilité du modèle permet une plus grande adaptation aux imprévus et aux changements
 - L'intensité de la planification en amont permet habituellement une meilleure réalisation et la réduction de l'échéancier
- La mise en place de nouveaux processus et de nouvelles pratiques, ainsi que le manque de familiarité de l'industrie avec ce mode de réalisation, pourrait ralentir les premiers projets en RPI

DÉROULEMENT

Plusieurs méthodes d'approvisionnement sont possibles. Le ou la client.e peut recruter une équipe déjà formée tout d'un coup, ou commencer par les concepteurs et ensuite recruter l'entrepreneur.e et les sous-traitant.e.s, mais bien plus en amont qu'il ne le ferait en gérance de construction par exemple.

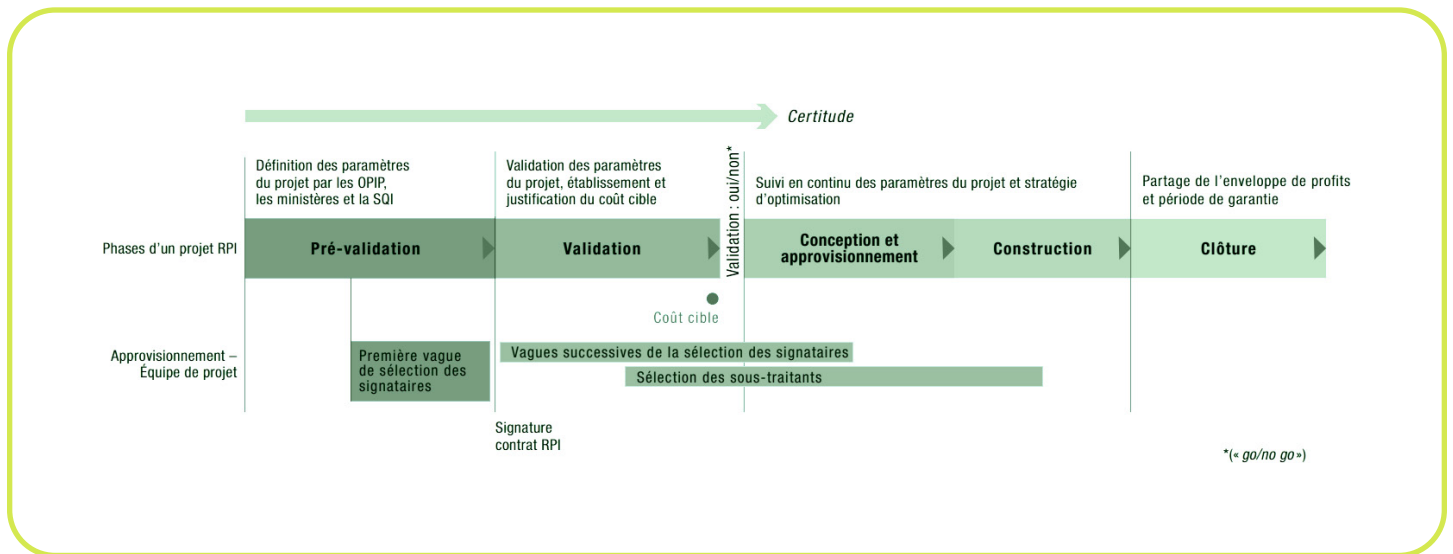


Diagramme tiré de : Société québécoise des infrastructures. (2024). Le mode réalisation de projet intégrée (RPI). https://www.sqi.gouv.qc.ca/fileadmin/expertises/gestion_de_projets/brochure_rpi_sqi_2024.pdf

STRUCTURE

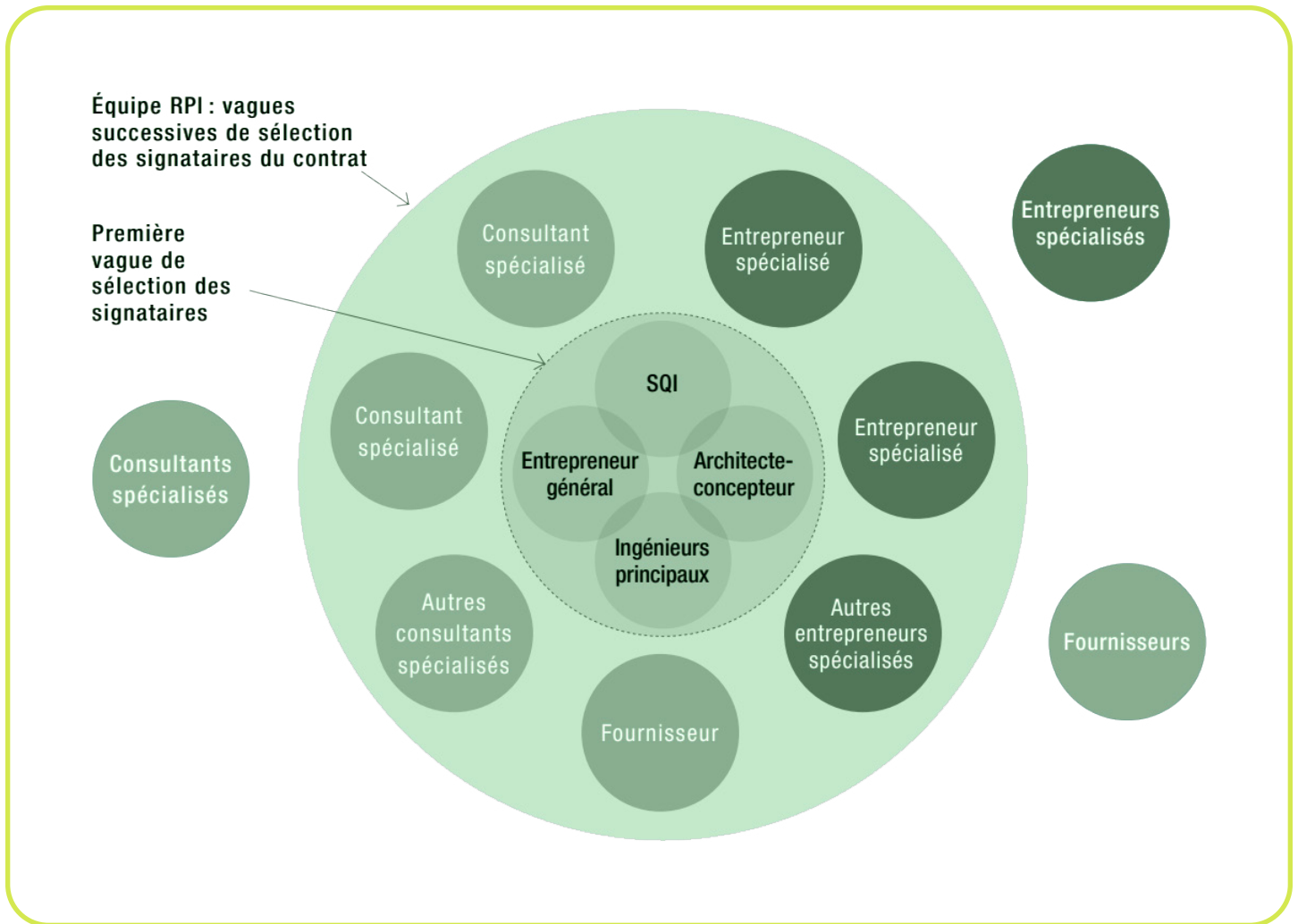


Diagramme tiré de : Société québécoise des infrastructures. (2024). Le mode réalisation de projet intégrée (RPI). https://www.sqi.gouv.qc.ca/fileadmin/expertises/gestion_de_projets/brochure_rpi_sqi_2024.pdf

FAITS À NOTER

- Bien qu'utilisé depuis plus de 30 ans dans de multiples juridictions, ce modèle de réalisation vient tout juste de faire son entrée au Québec. Notamment, la Société québécoise des infrastructures est en cours de préparation de documents contractuels et de lancement de premiers projets publics. Pour en savoir plus, [cliquez ici](#).
- Des variantes de la RPI existent, comme l'Alliance qui est plus utilisée dans les juridictions de common law. Les principes demeurent les mêmes, mais l'Alliance est un peu plus prescriptive et « commerciale ».

Clauses notables de collaboration et coordination dans les modèles de CCDC

APPRÉCIATION GÉNÉRALE

CCDC 2
CCDC 3
CCDC 4

- **Portée très limitée quant à la collaboration** : aucune mention spécifique ou obligation dans le texte. Très peu de mention de la coordination. Modes de réalisation reconnus pour créer des tensions entre les parties prenantes, que ce soit via des ordres/demandes de changement ou des différends.

CLAUSES SPÉCIFIQUES

- **1.1.3** L'entrepreneur.e doit examiner les documents contractuels afin de faciliter la coordination et l'exécution des travaux
- **3.2.3.2** Lorsque des contrats distincts sont attribués pour d'autres parties du projet, ou lorsque les travaux sont exécutés en force propre par le ou la propriétaire, l'entrepreneur.e doit coordonner et planifier les travaux avec les travaux des autres entrepreneur.e.s ou des forces du ou de la propriétaire qui sont identifiés dans les documents contractuels (À noter que le guide d'interprétation du CCDC 2 mentionne que cette obligation ne s'applique que lorsque les autres entrepreneur.e.s réalisant une partie du projet sont identifié.e.s et que les spécificités (portée, échéancier, phasage, etc.) sont clairement définies dans les documents contractuels)

CCDC 2
CCDC 3
CCDC 4

- **3.8.3** L'entrepreneur.e examine tous les dessins d'atelier avant de les remettre au ou à la consultant.e. Par cet examen, l'entrepreneur.e déclare :
 1. qu'il a déterminé et vérifié toutes les mesures applicables sur le site, les conditions de construction sur le site, les exigences relatives aux produits, les numéros de catalogue et les données similaires, ou qu'il le fera, et
 2. qu'il a vérifié et coordonné chaque dessin d'atelier avec les exigences de l'ouvrage et des documents contractuels.

CCDC 5A
CCDC 5B

- **Portée très limitée quant à la collaboration** : aucune mention spécifique ou obligation dans le texte. Très peu de mention de la coordination, sauf dans l'Annexe A1
- Structure contractuelle accessible et connue, et qui permet l'intégration rapide des parties prenantes, favorisant ainsi une meilleure coordination du projet. Possibilité d'intégrer des mécanismes collaboratifs les rendant encore plus performants.
- **Annexe A1 du contrat** : le ou la propriétaire peut choisir d'assujettir l'entrepreneur.e à certaines obligations de coordination
- **Annexe A1 : 1.3.4** : durant le développement du concept (schematic design phase), l'entrepreneur.e doit assurer la liaison et la coordination avec les autorités gouvernementales, compagnies d'utilité publique et autres autorités ayant juridiction sur le site de l'ouvrage
- **Annexe A1 : 1.4.1 (3)** : au courant de la phase de conception, l'entrepreneur.e doit revoir les exigences (specifications) et dessins, et à la fin de la phase de conception, faire des recommandations au ou à la propriétaire et aux professionnel.le.s quant à la constructibilité et la coordination des travaux des sous-traitant.e.s
- **Annexe A1 : 1.5.1 (2)** : durant la phase de préparation des plans pour construction, l'entrepreneur.e doit fournir son avis sur la constructibilité, ce qui inclut notamment la coordination des sous-traitant.es (uniquement dans CCDC 5B)

**CCDC 5A
CCDC 5B**

- **Annexe A1 : 1.6.2 (3)** : durant la phase d'appel d'offres, l'entrepreneur.e est responsable de coordonner l'ensemble des documents contractuels (uniquement dans CCDC 5B)
- Le guide d'utilisation du CCDC mentionne que les coûts des services peuvent inclure un logiciel de collaboration de projet

CCDC 14

- **Portée très limitée quant à la collaboration** : aucune mention spécifique ou obligation dans le texte. Très peu de mention de la coordination.
- Modèle qui permet l'intégration de l'entrepreneur.e et des professionnel.le.s rapidement dans le projet, dont les processus peuvent être harmonisés pour favoriser une meilleure réalisation. Demeure un contrat à prix forfaitaire pouvant entraîner des demandes/ordres de changement et des différends.
- Les seules obligations de coordination se trouve plutôt dans le CCDC 15, qui touche les services des professionnel.le.s du ou de la client.e

CCDC 30

- Ce modèle du CCDC est spécifiquement conçu pour favoriser la collaboration entre les parties. D'une certaine façon, il permet l'intégration de l'équipe comme dans un modèle CCDC 5B, mais en ajoutant une structure de gouvernance commune, une prise de décision à l'unanimité, un partage des risques et des économies ainsi qu'une renonciation aux différends.
- **Art. A-1** : L'équipe de RPI travaillera en collaboration dans le but d'atteindre les objectifs du projet
- **CG 2.1.1.3** : L'équipe de RPI doit promouvoir activement l'harmonie, la collaboration et la coopération entre toutes les entités qui participent au projet
- **CG 2.3.3** : Les professionnel.le.s et les autres parties de la RPI qui rendent une ou des parties des services de conception sont responsables de fournir les services de conception en collaboration, y compris la coordination de la conception

CCDC 30

- **CG 2.3.5** : L'entrepreneur.e et les autres parties de la RPI qui exécutent une ou des parties de l'ouvrage sont responsables de fournir les services et d'exécuter l'ouvrage en collaboration.
- **CG 3.1 à 3.3** : Les structures de gouvernance (équipe de gestion et équipe de direction) comportent un ou une représentant.e par partie, et les décisions sont prises à l'unanimité. Les équipes de mise en œuvre sont composées des membres permettant d'obtenir les meilleurs résultats pour le projet, peu importe leur provenance
- **CG 4.4.4** : À la réception finale de l'ouvrage, les parties se partagent les économies réalisées. Si l'ouvrage est réalisé au-delà du coût cible, les profits des parties privées servent à financer les dépassements de coût.
- **CG 11.1** : Les parties renoncent à se poursuivre, sauf dans quelques situations limitées, comme la perte de l'ouvrage

Conclusion de l'analyse des modèles contractuels du CCDC

Suivant la présentation des modèles du CCDC, de leurs spécificités ainsi que l'analyse de leurs clauses, force est de constater que la très grande majorité des modèles de contrat sont essentiellement dénués d'obligations formelles portant directement sur la collaboration et la coordination. Les modèles qui, par leur structure, favorisent le plus la collaboration sont le CCDC 3, le CCDC 5B ainsi que le CCDC 30. Il faut cependant garder en tête qu'un contrat est une enveloppe, une structure de relation, et qu'il est possible d'avoir des parties prenantes impliquées qui sont porteuses du désir d'établir une relation collaborative. De nombreux exemples de réussite existent pour chacun de ces modèles de contrats, qui sont utilisés profusément dans l'industrie. Cependant, advenant que le projet rencontre des embûches, le réflexe des parties consiste à se tourner vers le contrat. Si ce dernier est silencieux quant à la nécessité de collaborer pour résoudre des enjeux ou différends, il pourrait être complexe de corriger la situation et de rétablir une relation harmonieuse. C'est pourquoi les client.e.s devraient considérer l'ajout de clauses portant spécifiquement sur la collaboration des parties. Des exemples de ces clauses sont présentés dans la section suivante.

Volet 2

Clauses favorisant la collaboration pouvant être incluses dans les modèles contractuels

Il est important de noter que les suggestions de clauses fournies ci-dessous sont présentées à titre informatif et ne constituent pas des conseils juridiques formels. La rédaction et l'inclusion de clauses dans des contrats ou des accords spécifiques doivent être soigneusement examinées et validées par les conseiller.ères juridiques approprié.e.s. Ces dernier.ère.s sont les mieux placés pour évaluer la pertinence, la conformité et l'efficacité des clauses proposées, en tenant compte des circonstances spécifiques de chaque situation.

- Clause 1** Obligation de collaboration
- Clause 2** Faire une charte de projet
- Clause 3** Formation continue tout au long du projet
- Clause 4** Présence d'un ou une facilitateur.rice
- Clause 5** Partage des économies
- Clause 6** Contrôle de la qualité
- Clause 7** Approche à livres ouverts
- Clause 8** Matrice des responsabilités
- Clause 9** Structure de gouvernance
- Clause 10** Exonération (complète ou partielle) de responsabilité
- Clause 11** Lignes directrices pour les ordres de changement
- Clause 12** Prévoir un processus progressif de règlement des différends
- Clause 13** Clause sur la transparence et le partage d'informations

CONTRAT

CLAUSES COLLABORATIVES POUVANT ÊTRE INTÉGRÉES

CCDC 2	1, 2, 3, 4, 6, 9, 11, 12, 13
CCDC 3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13
CCDC 4	1, 2, 3, 4, 6, 9, 11, 12, 13
CCDC 5A	1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13
CCDC 5B	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
CCDC 14	1, 2, 3, 4, 6, 9, 11, 12, 13
CCDC 30	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

Obligation de collaboration

1

Toutes les parties ont une obligation générale de bonne foi, que ce soit écrit dans le contrat ou non. Cependant, l'obligation de collaboration va au-delà de la bonne foi : alors que l'obligation de bonne foi implique généralement un comportement honnête et loyal dans l'exécution des contrats, l'obligation de collaboration va plus loin en exigeant une participation active et engagée des parties pour atteindre les objectifs communs du contrat. Bien que de nature « générale », ce genre de clause a une valeur interprétative en cas de désaccord sur des obligations ou termes du contrat.

Cette clause établit un principe fondamental pour toutes les parties impliquées dans le projet, stipulant qu'une collaboration active et constructive est essentielle à son succès. Chaque participant.e est tenu.e de s'engager de manière proactive, de partager des informations et de contribuer positivement à l'atteinte des objectifs communs. Cette obligation vise non seulement à favoriser un climat de confiance, mais aussi à minimiser les frictions et les malentendus qui peuvent surgir au cours du projet. Les parties doivent développer une culture de communication ouverte, d'écoute et de respect mutuel, où chacun se sent valorisé.e et entendu.e.

EXEMPLE DE FORMULATION

« Les parties conviennent de coopérer pleinement et de collaborer de manière active et engagée pour atteindre les objectifs du présent contrat de construction. Cette obligation de collaboration implique un échange transparent d'informations, une participation proactive à toutes les étapes du projet, et un effort commun pour résoudre les problèmes qui pourraient surgir. Les parties s'engagent à maintenir une communication ouverte, à travailler ensemble de manière constructive, et à prendre des mesures nécessaires pour assurer le succès du projet, pour favoriser un climat de confiance, minimiser les conflits potentiels, et garantir la réalisation efficace des travaux prévus. »

Faire une charte de projet

2

Dès l'intégration de l'ensemble des parties prenantes dans le projet, il peut être pertinent d'intégrer une charte de projet dans les principes directeurs du contrat. Tout comme l'obligation de collaboration, cette charte a une valeur interprétative et peut être insérée dans tous les modèles de contrat.

Cette charte définit les fondements, principes et valeurs partagés entre toutes les parties prenantes du projet. Elle sert de guide, en énonçant clairement les comportements attendus, comme par exemple l'intégrité, le respect, l'inclusivité et la responsabilité. En faisant reposer le projet sur ces valeurs, les équipes s'efforcent d'aligner leurs efforts sur une vision commune, renforçant ainsi la cohésion et la motivation. La charte peut également aider à établir une culture organisationnelle qui privilégie le travail d'équipe et le soutien mutuel. Les valeurs partagées encouragent également le dialogue ouvert sur les dilemmes éthiques ou les conflits d'intérêts, garantissant une transparence tout au long du processus.

EXEMPLE DE FORMULATION

« Les parties conviennent d'établir conjointement une Charte de Projet qui fera partie intégrante du présent contrat. Cette Charte de Projet vise à définir les principes directeurs, les valeurs partagées et les comportements attendus pour l'ensemble des parties prenantes impliquées dans le projet, et guidera les actions des parties tout au long de la relation. »

Keep an Open Mind

We will consider all options and methods to achieve our goals. We commit to continuously improve the process by promoting a free and safe environment where new ideas can be shared at all times.

*Consider all options and methods to achieve our goals
Being open to ideas
Continuous improvement*

Understanding and Learning

Building on past projects to help team members achieve leading edge skills to grow in their understanding of IPD success.

*Develop new tools / processes for next building construction
Reflection from past projects
Learning, understand working effectively in IPD
Growth and understanding of IPD*

Fun

We want to have fun engaging together as a team, building relationships, and enjoying the process of delivering a successful project.

*Team engagement
Project team has fun while delivering project
A project team that has fun and builds relationships
Positive team morale*

Conditions of Satisfaction (7)

Efficient Design

We work efficiently to develop an accessible building that has an effective design for the end users (use and operations) using a constructable approach.

*Cost effective and efficient use of time and materials
Constructability
Efficient and effective design (flow and operations)
Ease of operations (not overly complex)*

Flexibility, Durability, and Life Cycle

We are forward thinking. We consider a successful building one that plans for optimal performance and future use, while minimizing the life-cycle costs of our project.

*Durability in material and equipment choice
Life cycle of the building is always considered
Adaptability in design
Building meets present requirements and is flexible enough for the future*

Tiré de : Allison, M., Ashcraft, H., Cheng, R., Klawans, S., Pease J. INTEGRATED PROJECT DELIVERY : An Action Guide for Leaders. https://ipda.ca/site/assets/files/2154/ipd_guide_pankow_ipda_cidci_web.pdf

Formation continue tout au long du projet

3

Afin de s'assurer d'une meilleure adhésion des parties aux processus collaboratifs et de s'assurer que toutes les parties comprennent et adoptent des pratiques collaboratives, il est possible d'inclure une obligation visant la formation des parties. Par exemple, avant le démarrage du projet, toutes les parties peuvent s'engager à participer à une session de formation en collaboration et gestion de conflits. Cette formation serait dispensée par un ou une consultant.e ou un organisme neutre, choisi.e d'un commun accord, et les coûts liés à cette formation seront partagés entre les parties. Bien que cette formation puisse être effectuée tôt dans le projet, il peut également s'agir d'une obligation continue tout au long de ce dernier. En enrichissant les compétences de collaboration, cela favorise la créativité et l'innovation, tout en solidifiant les liens au sein de l'équipe. Ce processus dynamique de formation est un investissement à long terme dans le développement des individus et de l'équipe dans son ensemble, garantissant que les défis rencontrés au fil du projet soient abordés avec efficacité et succès.

EXEMPLE DE FORMULATION

« Les parties conviennent de l'importance de la formation continue pour garantir la qualité et l'efficacité du projet. Ainsi, il est convenu que des sessions de formation seront organisées tout au long du projet pour les parties prenantes impliquées. Les coûts liés à la formation continue seront partagés entre les parties de manière équitable. Chaque partie prendra en charge une partie des coûts associés à la formation de son personnel ou de ses représentant.e.s, conformément au plan de formation convenu. »

Les sessions de formation aborderont des sujets pertinents liés au projet, notamment en matière de processus, outils et comportements collaboratifs. La fréquence et le contenu des formations seront définis en concertation avec toutes les parties. Les parties s'engagent à ce que le personnel désigné dans le plan de formation participe activement aux séances de formation. »

Présence d'un ou une facilitateur.rice

4

La désignation d'un ou une facilitateur.rice peut s'avérer cruciale pour assurer un bon déroulement de la collaboration. Ce ou cette professionnel.le a pour rôle d'accompagner les équipes tout au long du projet, en mettant en place un cadre de communication efficace et en médiant les interactions entre les différentes parties, notamment dans des ateliers de conception intégrée ou participative. Le ou la facilitateur.rice veille à ce que chacun ait une voix, encourageant une participation équilibrée et proactive dans les discussions. Sa présence aide à identifier rapidement les problèmes ou les tensions au sein de l'équipe, permettant de les résoudre de manière constructive avant qu'ils ne perturbent le flux du projet. En agissant comme un pont entre les différentes parties prenantes, le ou la facilitateur.rice contribue à la cohésion de l'équipe et à l'atteinte des objectifs communs, tout en cultivant un environnement de travail positif et collaboratif. Le ou la facilitateur.rice peut être choisi.e d'un commun accord par les parties, tout comme les frais peuvent être partagés.

EXEMPLE DE FORMULATION

« Les parties conviennent de la nomination d'un ou une facilitateur.rice pour le projet de construction afin de favoriser la communication, la coordination et la résolution efficace des problèmes tout au long de l'exécution du contrat. Les coûts liés à la désignation du ou de la facilitateur.rice seront partagés de manière équitable entre les parties. Chaque partie contribuera financièrement aux honoraires et aux dépenses associés à ce rôle de facilitation conformément aux termes convenus.

Le ou la facilitateur.rice agira en tant que médiateur.rice neutre et impartial.e, facilitant les échanges, les discussions et les prises de décision entre les parties prenantes du projet. L'objectif principal est de favoriser un environnement de travail collaboratif et productif. »

Partage des économies

5

Afin d'assurer un alignement commercial entre les parties, si fondamental au maintien d'une saine relation à long terme, il est possible d'intégrer une clause de partage des économies. Les modes de réalisation comme la gérance de construction (services et travaux de construction) et la réalisation de projet intégrée se prêtent très bien à ces approches, que l'on utilise un prix cible ou un prix maximum garanti. La règle de pouce en matière de partage des économies est de 50% pour le ou la client.e, et 50% pour les autres parties, qui peuvent être soit les professionnel.le.s et l'entrepreneur.e, soit l'entrepreneur.e seul.e. Il est possible d'intégrer différentes variantes, comme des seuils (ex. le premier million d'économies revient au ou à la client.e, et par la suite le partage est 75/25).

Cette clause vise à encourager la recherche de solutions optimales au sur le plan financier. En stipulant que les économies réalisées seront partagées équitablement entre les parties prenantes, elle motive chacun à contribuer activement à l'optimisation des coûts et à l'efficacité. Ce modèle incite à la transparence et à la confiance mutuelle, car il reconnaît et valorise les efforts collectifs, et aide également à créer un climat d'innovation, car les membres de l'équipe se sentent davantage incités à proposer des idées novatrices qui peuvent générer des bénéfices financiers pour tous.

EXEMPLE DE FORMULATION

« En cas de réalisation du projet de construction à un coût inférieur au prix cible convenu entre les parties, les économies réalisées seront partagées de manière équitable. Il est convenu que ces économies seront réparties à parts égales, soit à hauteur de 50% pour le ou la client.e et 50% pour les parties privées concernées. Le versement des économies partagées sera effectué à la réception finale de l'ouvrage par le ou la client.e.

Les économies seront calculées de manière transparente et vérifiable, en se basant sur des données financières et des éléments de coûts clairement définis dans les documents contractuels. Tout calcul sera soumis à la validation des parties concernées avant le versement des économies partagées. »

Contrôle de la qualité

6

Les contrats du CCDC sont surprenamment muets sur la notion de gestion de la qualité. Sans nécessairement favoriser la collaboration, des dispositions peuvent être incluses qui faciliteront la coordination du projet. Ainsi, le ou la client.e peut exiger de l'entrepreneur.e à ce qu'il dépose un plan de gestion de la qualité pour revue et approbation. Plutôt que d'imposer un délai (ex. dépôt dans les 30 jours suivant la signature du contrat), il est possible d'établir un délai raisonnable avec l'entrepreneur.e. Compte tenu que la correction des malfaçons entre la réception avec réserves et la réception sans réserve est historiquement une période problématique, notamment compte tenu des retenues qui y sont associées, l'inclusion de clauses à cet effet peut aider à s'assurer que les travaux livrés répondent aux normes convenues entre les parties. De plus, il est possible de considérer l'utilisation d'incitatifs financiers (ex. boni) basé sur un indicateur de reprise des travaux, ou d'une quantité de non-conformités.

EXEMPLE DE FORMULATION

« L'entrepreneur.e s'engage à élaborer et à déposer un Plan de Gestion de la Qualité dans les 30 jours suivant la signature du contrat. Ce plan détaillera les procédures, les normes et les processus qui seront mis en place pour assurer le contrôle et l'assurance de la qualité tout au long de l'exécution du projet.

Le Plan de Gestion de la Qualité devra inclure, sans s'y limiter, les méthodes d'inspection, les critères de qualité, les responsabilités des parties impliquées, les mesures correctives en cas de non-conformité, les audits qualité prévus, ainsi que tout autre élément pertinent pour garantir la qualité des travaux réalisés.

Une fois le Plan de Gestion de la Qualité élaboré, il devra être soumis à l'approbation du ou de la client.e ou du ou de la maître.sse d'ouvrage pour validation. Tout ajustement ou modification requis devra être effectué en concertation avec les parties concernées avant sa mise en œuvre.

Une fois approuvé, le Plan de Gestion de la Qualité sera mis en œuvre de manière rigoureuse par l'entrepreneur.e et son équipe. Un suivi régulier sera effectué pour évaluer l'efficacité des mesures qualité mises en place et pour apporter les ajustements nécessaires en cours de projet. »

Approche à livres ouverts

7

Ce genre de clause s'applique particulièrement bien dans les contrats à prix coûtant majoré, dans la gérance de construction (services et travaux) et dans la réalisation de projet intégrée. Elle vise à instaurer un climat de confiance entre toutes les parties prenantes, en garantissant une transparence totale sur les aspects financiers du projet. Cela implique de partager ouvertement les budgets, les dépenses, les recettes et toutes les informations financières pertinentes. Ces clauses impliquent habituellement des obligations positives (ex. partager les informations financières aux autres parties) et des obligations coercitives (ex. audit au début et à la fin du projet). L'approche à livres ouverts permet d'éviter les malentendus et les conflits potentiels en s'assurant que chacun a accès aux mêmes informations. En intégrant cette transparence dans les pratiques de collaboration, les équipes peuvent identifier ensemble les opportunités d'amélioration des coûts et des ressources, renforçant ainsi la synergie collective. Ce type d'ouverture favorise également une prise de décision mieux informée et un engagement renforcé de la part de toutes les intervenant.e.s.

EXEMPLE DE FORMULATION

« Le prix total du contrat de construction sera déterminé sur la base d'une estimation détaillée comprenant tous les coûts prévus pour la réalisation du projet. Cette estimation détaillée sera fournie de manière transparente et exhaustive, incluant les coûts des matériaux, de la main-d'œuvre, des équipements, des sous-traitant.e.s et des frais généraux.

Le ou la client.e doit avoir un accès raisonnable aux dossiers de l'entrepreneur.e quant aux coûts remboursables, et à cette fin, l'entrepreneur.e doit conserver ces dossiers pendant un (1) an à partir de la date du paiement final ou pour une plus longue période déterminée par les parties. »

Matrice des responsabilités

8

Les contrats impliquant une multitude de parties prenantes indépendantes, comme la gérance (services), la gérance (services et travaux) et la réalisation de projet intégrée, occasionnent souvent des problèmes de coordination et de planification compte tenu des lignes parfois floues entre les rôles et responsabilités des parties. Il est ainsi pertinent d'inclure une clause sur la création d'une matrice de responsabilités, qui doit être tenue à jour tout au long du projet pour refléter les évolutions, ajustements ou révisions nécessaires. Cela permet d'assurer que chacun est conscient de ses responsabilités et des attentes associées. De plus, la mise à jour continue de cette matrice aide à s'adapter aux changements ou aux défis imprévus, garantissant que le projet reste sur la bonne voie. Cela favorise également la responsabilisation des membres de l'équipe.

EXEMPLE DE FORMULATION

« Dans les 30 jours suivant la signature du contrat, une matrice des responsabilités sera établie pour clarifier les rôles et les tâches des différent.e.s professionnel.le.s et de l'entrepreneur.e impliqué.e.s dans le projet de construction. Cette matrice détaillera de manière précise les responsabilités de chacun tout au long des différentes phases du projet. Chaque partie concernée devra approuver la matrice des responsabilités initiale.

La matrice des responsabilités sera régulièrement mise à jour tout au long du projet pour refléter toute évolution dans les tâches, les responsabilités ou les interactions entre les professionnel.le.s et l'entrepreneur.e. Les modifications significatives seront communiquées et validées par toutes les parties concernées. »

Structure de gouvernance

9

Les contrats du CCDC ne prévoient aucune structure de gouvernance ou de prise de décision commune, sauf le CCDC 30. C'est particulièrement surprenant dans le cas de la conception-construction, où on retrouve habituellement un comité chargé de la gestion du projet. Ce genre de structure peut également être intégré dans les contrats de gérance. Ce comité est composé à parts égales de représentant.e.s du ou de la client.e et des parties privées, et permet d'assurer un suivi, une coordination et une planification efficace tout au long du projet. Le comité a habituellement la discrétion de créer des sous-comités, et de les dissoudre, en fonction des besoins spécifiques du projet. Des règles quant à sa composition, le quorum, la prise de décision, la fréquence des rencontres et son rôle doivent être prévues. Son rôle peut par exemple consister à surveiller l'avancement du projet, discuter des demandes de paiement, identifier et résoudre les problèmes de manière proactive avant de procéder à la médiation et l'arbitrage, et également assurer une communication régulière et transparente à travers des réunions hebdomadaires. Bien que ne remplaçant pas officiellement les avis formels, qui sont l'apanage des contrats du CCDC mais qui incitent à des relations très transactionnelles et impliquant les juristes des parties respectives, les structures de gouvernance commune permettent certainement d'en réduire l'utilisation automatique.

EXEMPLE DE FORMULATION

« Une structure de gouvernance commune sera établie, comprenant un Comité de Gouvernance composé de représentant.e.s désigné.e.s par chaque partie contractante. Ce Comité sera chargé de superviser et de diriger la réalisation du projet de construction de manière collaborative. Le Comité de Gouvernance aura pour mission de prendre des décisions stratégiques, de résoudre les enjeux, de superviser les performances du projet, d'assurer une communication efficace entre toutes les parties impliquées et de résoudre les différends s'il y a lieu. Le Comité de Gouvernance tiendra des réunions régulières, organisées selon un calendrier préétabli pour examiner l'avancement du projet, discuter des problèmes éventuels, prendre des décisions importantes et coordonner les actions à entreprendre. Les réunions seront documentées et des comptes-rendus seront partagés avec toutes les parties. Les décisions prises au sein du Comité de Gouvernance seront prises de manière consensuelle, en tenant compte des intérêts et des perspectives de toutes les parties contractantes. »

Exonération (complète ou partielle) de responsabilité

10

Cette clause aborde les questions de responsabilité en établissant les conditions dans lesquelles les parties impliquées peuvent être exonérées de leurs responsabilités respectives. La version la plus complète d'exonération de responsabilité se trouve dans le CCDC 30, mais elle peut être intégrée partiellement dans d'autres modes de réalisation sur des aspects spécifiques, tels que des cas de force majeure ou des événements imprévisibles ayant un impact significatif sur le projet. L'objectif est de protéger les parties de conséquences financières ou juridiques excessives dues à des facteurs échappant à leur contrôle. Il est toutefois crucial que cette clause soit formulée de manière claire et précise pour éviter toute ambiguïté pouvant entraîner des litiges. Certains contrats CCDC incluent une exonération partielle, comme par exemple l'article 9.2 des conditions générales du contrat CCDC 5A, ou l'article 13.2 du CCDC 2.

EXEMPLE DE FORMULATION

« Le ou la client.e, l'entrepreneur.e et les professionnel.le.s renoncent à toute réclamation les uns ou unes contre les autres découlant du contrat ou reliée au contrat, à l'exception de celles qui ont trait à des pertes ou à des dommages directs découlant de l'une ou l'autre des situations suivantes : (énumérer les situations) »

Lignes directrices pour les ordres de changement

11

Probablement le plus gros irritant des projets de construction, et ayant souvent des conséquences sur la qualité de la relation des parties, est la notion d'ordre de changement. Il peut ainsi être pertinent d'établir des lignes directrices claires qui précisent comment les changements doivent être formalisés, évalués, et approuvés. Cela inclut des critères d'évaluation des besoins de changement, des implications sur le budget et le calendrier, ainsi qu'une documentation appropriée pour assurer la transparence. En suivant ces lignes directrices, les équipes peuvent intégrer les modifications de manière ordonnée et pertinente, minimisant ainsi les perturbations tout en préservant l'intégrité et les objectifs du projet.

Pour les portions de travaux dont la portée, la qualité ou le prix est difficile à évaluer, ou pour les risques de nature unknown-unknown, il est également possible d'utiliser des allocations, qui représentent le montant que le ou la client.e est prêt.e à allouer pour un élément spécifique du projet (ex. appareils et équipements, luminaires, revêtements, etc.). Ce montant est généralement basé sur des estimations ou des valeurs standard. Les allocations sont habituellement utilisées dans les contrats à prix forfaitaire, comme le CCDC 2 et 14 : on soustrait ainsi cette portion des travaux au prix forfaitaire, et elle est payée à prix coûtant majoré. Cela permet d'éviter de payer pour des risques et contingences démesurés.

EXEMPLE DE FORMULATION

« Les parties contractantes conviennent d'établir des lignes directrices pour la gestion des ordres de changement. Ces lignes directrices définiront les procédures, les responsabilités et les étapes à suivre pour traiter efficacement les changements intervenant en cours de projet. Les lignes directrices seront élaborées de manière collaborative, avec la participation des représentant.e.s désigné.e.s de chaque partie contractante.

Les lignes directrices incluront notamment les modalités d'initiation des ordres de changement, les critères d'évaluation des impacts, les mécanismes d'approbation, les procédures de documentation et de communication, ainsi que les méthodes de suivi et de gestion des ordres de changement.

Une fois les lignes directrices élaborées, elles seront soumises à l'approbation des parties contractantes. »

Prévoir un processus progressif de règlement des différends

12

Bien que les contrats du CCDC prévoient une forme de règlement progressif des différends, il est possible de prévoir des stratégies encore plus en amont. Ainsi, les structures de gouvernance commune et les facilitateur.rice.s peuvent être impliqué.e.s avant de procéder à la médiation et l'arbitrage. Il est important de se rappeler que les frais de transaction découlant des différends dans les projets de construction n'apportent aucune valeur au ou à la client.e.

EXEMPLE DE FORMULATION

« Les parties reconnaissent l'importance de résoudre les différends de manière constructive, efficace et équitable. Elles s'engagent à coopérer de bonne foi à chaque étape du processus progressif de règlement des différends pour parvenir à une résolution satisfaisante.

En cas de différends ou de litiges découlant du présent contrat de construction, les parties s'engagent à suivre un processus progressif de règlement des différends, comprenant les étapes suivantes :

A. Comité de Gouvernance : Tout différend émergent sera d'abord soumis au Comité de Gouvernance établi conformément au contrat. Le Comité examinera le différend et cherchera une résolution amiable en favorisant le dialogue et la concertation entre les parties. Les parties peuvent intégrer le ou la facilitateur.rice aux discussions dans le cadre du Comité de Gouvernance.

B. Médiation : Si le Comité de Gouvernance ne parvient pas à résoudre le différend, les parties s'engagent à recourir à la médiation. Un ou une médiateur.rice neutre et qualifié.e sera désigné.e pour faciliter les discussions et aider les parties à parvenir à un accord mutuellement acceptable.

C. Arbitrage : En cas d'échec de la médiation, les parties conviennent de soumettre le différend à l'arbitrage. Un tribunal arbitral impartial sera constitué pour examiner les arguments des deux parties et rendre une décision contraignante pour les parties.

D. Recours aux Tribunaux : Si toutes les étapes précédentes échouent à résoudre le différend, les parties se réservent le droit de recourir aux tribunaux compétents pour régler le litige conformément à la loi applicable. »

Clause sur la transparence et le partage d'informations

13

Les contrats du CCDC ne prévoient en aucun cas la mise en place d'une plateforme numérique d'échange d'informations. Ce genre de plateforme peut faciliter la gestion du projet et assurer un suivi plus rigoureux de la documentation. Bien que le choix de la plateforme puisse être effectué à la pièce, en fonction des projets et des partenaires, il serait pertinent pour les client.e.s de se doter d'une plateforme communément utilisée dans l'industrie, par exemple celle de Procore. Que ce soit par la gestion du contrat, des exigences techniques, de modèles d'information du bâtiment (BIM) ou d'échéancier, les contrats pourraient contenir une clause qui oblige les parties à partager les informations pertinentes de manière ouverte et rapide.

EXEMPLE DE FORMULATION

« Les parties conviennent de partager toutes les informations pertinentes liées au projet, y compris les plans, les calendriers, les rapports de progrès et les estimations budgétaires, en temps opportun. »

« Les parties utiliseront une plateforme numérique commune pour centraliser et partager ces informations. Le choix de la plateforme doit être effectué conjointement par les parties dans les trente (30) jours de la signature du contrat. »

Cet outil est produit par ALTE coop, Pivot : coopérative d'architecture et le ROMEL avec le soutien financier du Ministère de l'économie, de l'innovation et de l'énergie, de la Caisse d'économie solidaire Desjardins, de la Société d'habitation du Québec, de PME MTL, de Genium360 et de La Personnelle.

Contributions

Conception et rédaction

Gabriel Jobidon

Édition et Révision

Juliette Lafleur et Jennie Laurin

Graphisme et illustration

Juliette Lafleur

Cet outil fait partie de **La boîte à outils en immobilier collectif**, un projet de ALTE Coop, Entremise, Pivot, coopérative d'architecture et le TIESS, financé par le gouvernement du Québec.

La boîte à outils en immobilier collectif

visé à outiller les groupes (OBNL, groupes citoyens, coopératives, municipalités, accompagnateur.rice.s ou professionnel.le.s) qui désirent entreprendre ou sont impliqués dans un projet immobilier à but non lucratif détenu, géré ou occupé par des acteur.rice.s de l'économie sociale. L'intention de cette initiative collaborative est de rassembler et de rendre accessible les ressources disponibles, d'orienter les porteur.euse.s de projets dans leurs démarches et ultimement de faciliter la réalisation de projets de maintien des actifs, de requalification ou de construction neuve en immobilier collectif.

Pour plus de ressources afin de mieux comprendre les enjeux de l'immobilier collectif :

pivot.coop/boite-a-outils



Pour citer : ALTE Coop, Pivot : coopérative d'architecture et le ROMEL. (2025).
Guide de sélection de contrat de construction.