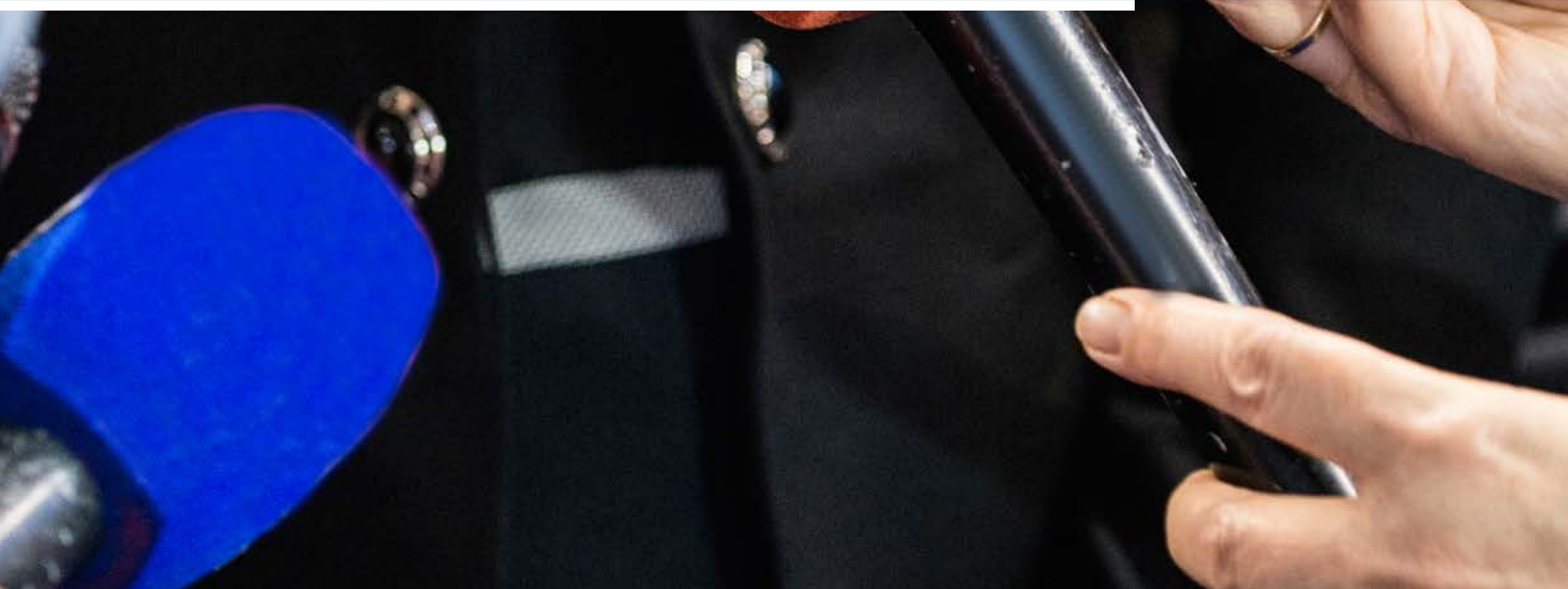


Conseils aux **fonctionnaires**



Ces textes font partie de la publication « CCE (2015), *L'amélioration de la construction de bâtiments écologiques en Amérique du Nord : Guide de conception et de réalisation intégrées*, Commission de coopération environnementale, Montréal, Canada, 86 p. » Le document complet est consultable à : <http://www3.cec.org/islandora/fr/item/11661-improving-green-building-construction-in-north-america-guide-integrated-design>.

« Nous nous méprenons en croyant que la méthode de la plus basse soumission permet d'offrir des avantages, car dans de nombreux cas, nous avons été vraiment menottés par nos contrats. »

[Traduction] (Mark Palmer, ville de San Francisco).

Les fonctionnaires peuvent prendre part à des projets intégrés à titre de responsables de l'application des codes du bâtiment, de l'aménagement et du zonage, et même à titre de décideurs. Les organismes gouvernementaux peuvent aussi être des propriétaires à la recherche d'une méthode de passation de contrats pour un projet public.

Rôle à jouer dans le cadre d'une approche intégrée

Les fonctionnaires responsables de l'application des codes du bâtiment, de l'aménagement et du zonage peuvent participer de manière périphérique à des projets intégrés grâce au processus de délivrance de permis. Afin d'équilibrer les préoccupations sur le plan du rendement environnemental avec celles en matière de santé et de sécurité publiques, ils doivent avoir une très bonne connaissance des avantages que les caractéristiques écologiques d'un projet offrent dans ces deux derniers domaines. Les organismes gouvernementaux peuvent également agir à titre de propriétaires intéressés à la conception et à la réalisation intégrées pour des projets publics. Étant donné que la plupart des territoires disposent de politiques qui exigent la passation de contrats en fonction de la soumission la plus basse, les décideurs doivent se charger de modifier la législation connexe. Pour surmonter ces obstacles, il serait vraiment utile que les États et les provinces adoptent une version de la Brooks Act (loi exigeant que les contrats soient accordés en fonction de la compétence et non du prix), ou de suivre l'exemple de l'État du Colorado en adoptant une législation stipulant une méthode de réalisation intégrée pour les projets publics.

Points importants :

- Être ouvert à cette approche afin d'éliminer les obstacles politiques.
- Connaître de façon approfondie les effets positifs d'un bâtiment écologique sur la santé et la sécurité.

Possibilités

Les fonctionnaires responsables de projets publics peuvent porter intérêt aux avantages en matière de qualité, de coût et de calendrier d'exécution dont font état les propriétaires privés après avoir appliqué une approche de conception et de réalisation intégrée. Tel que le mentionne le document intitulé *Integrated Project Delivery: An Owner's Perspective*, de nombreux projets de différente ampleur ont été exécutés plus rapidement que prévu et ont coûté moins que le budget établi (Ashcraft, 2013). Par exemple, la construction de l'hôpital Bellevue à New York s'est terminée trois mois avant la date prévue et a coûté 30 millions de dollars américains de moins que l'estimation initiale. Étant donné que toute l'équipe du projet souhaitait atteindre les objectifs fixés, le résultat était plus prévisible et le propriétaire plus confiant d'avoir réalisé un projet qui répondait à ses besoins.

Les projets intégrés offrent aux fonctionnaires responsables de l'application des codes du bâtiment davantage de possibilités de contribuer de façon précoce à un projet intégré, et d'éviter ainsi que les relations puissent se détériorer et donner lieu à des tensions. Lorsque les concepteurs et les constructeurs savent à quels problèmes ils devront éventuellement faire face, cela diminue les possibilités qu'ils soient désagréablement surpris par une question de conformité au code du bâtiment après avoir déjà investi de l'argent et du temps.

Étant donné que les fonctionnaires font partie des responsables de la santé et du bien-être publics, ils peuvent trouver pertinent d'appliquer une approche permettant de construire des bâtiments qui ont moins d'incidences négatives sur l'environnement et offrent des avantages en matière de santé publique. Le processus d'harmonisation mené dans le cadre de cette approche (voir les première et deuxième étapes du présent guide) incite l'équipe du projet à prendre conscience de tout ce que celui-ci peut apporter, au lieu d'établir une liste d'objectifs dont la portée est restreinte, ce qui offre la possibilité de procéder à des améliorations qualitatives. Par exemple, la Sarah E. Goode Academy a obtenu la certification LEED Or même si elle visait la cote Argent. À titre de membres de l'équipe, les fonctionnaires peuvent contribuer à établir les objectifs d'un projet et tirer parti de la créativité et de l'innovation qui émanent de cette équipe.

Points importants :

- **La conception et la réalisation intégrées permettent de réduire les coûts, de diminuer la masse de déchets et de raccourcir le calendrier de construction.**
- **L'application de cette approche offre bien plus d'avantages en matière de santé publique.**

Mise en place d'un projet intégré

Bon nombre d'organismes gouvernementaux exigent que les projets de construction soient assujettis à un processus d'appel d'offres et choisissent l'entrepreneur en se fondant principalement sur le coût. Toutefois, l'octroi de contrats pour des services professionnels, tels que ceux d'un architecte, se fonde sur des critères qualitatifs. Cette approche restreint l'utilisation d'un seul contrat pour ces deux types de services, à moins que cela soit prescrit par la loi. Un organisme peut trouver des solutions à ce genre de restriction en tenant tout au moins compte de certains aspects de la conception et de la réalisation intégrées. Certaines méthodes de remplacement en matière de réalisation peuvent, par exemple, fournir déjà certains fondements législatifs pour appliquer des principes qui régissent cette réalisation intégrée (Gehrig, 2010) :

1. Le pouvoir en matière de conception et de construction : Si un organisme dispose d'un tel pouvoir, il est autorisé à octroyer un seul contrat à un entrepreneur afin de concevoir et d'exécuter l'ensemble d'un projet. Cela permet à cet organisme de faire participer les corps de métiers au début de la conception et de lier leur rémunération aux résultats obtenus.
2. L'Infrastructure Finance Act de la Californie (article 5956 du code californien) : Cette loi ne s'applique qu'à des locaux à revenu, mais confère un ample pouvoir à un organisme en matière d'octroi de contrat en lui permettant de combiner l'étude d'un projet, la planification de la conception, la construction, l'aménagement, le financement, l'entretien, les améliorations, les réparations ou l'exploitation. Le choix des équipes, au lieu de se fonder sur la soumission la plus basse, mise sur la compétence, sans compter que les honoraires sont fixés dans le cadre d'une négociation qui fait appel à la concurrence.
3. Le bail et la cession-bail : Ce pouvoir n'est donné qu'aux districts scolaires et aux collèges communautaires. Dans un tel cas, l'organisme public loue un terrain à l'entrepreneur pour qu'il puisse construire le bâtiment, et celui-ci, dans le cadre d'un contrat de cession-bail, rétrocède la propriété jusqu'à ce que l'organisme ait fini de lui payer l'ensemble du projet. Dans une telle entente, l'organisme a la latitude de choisir librement l'entrepreneur, sur quelque base que ce soit.
4. Le contrat de services énergétiques : Ce contrat permet à tout organisme public d'acheter de l'énergie électrique ou thermique, mais il peut aussi s'appliquer à la rénovation ou à la construction de locaux qui utilisent ces services. Cela permet à l'organisme d'octroyer un seul contrat pour toutes les phases des travaux.
5. Le partenariat public-privé : Un tel contrat donne aux entités publiques la possibilité de faire affaire avec des entreprises privées pour obtenir certains services, lesquels peuvent comprendre la conception et la construction. Étant donné que ce contrat se fonde sur le rendement, il favorise l'intégration.

Ces solutions peuvent ne pas tenir complètement compte des principes de la conception et de la réalisation intégrées, mais font en sorte que les profits soient liés au rendement du projet, et la plupart d'entre elles donnent le pouvoir de n'octroyer qu'un seul contrat. Il se peut aussi qu'un projet donne lieu à diverses restrictions en matière d'octroi de contrat s'il s'agit d'un projet pilote visant l'application de nouveaux procédés (National Association, 2010). Cette démarche peut constituer une preuve importante de la validité du concept aux fins d'une réforme réglementaire ou législative. Certains organismes publics ne font l'objet d'aucune restriction en matière de conception-appel d'offres-construction; il peut parfois s'agir de services locaux d'eau ou de transport. Par ailleurs, certains États, dont le Colorado et l'Arizona, ont adopté des lois qui accordent des pouvoirs précis relativement aux projets de construction intégrés. Si de telles solutions ne sont pas disponibles, il est toujours possible de tenir compte des aspects comportementaux liés à la conception et à la réalisation intégrées tout en recourant à des contrats plus classiques (voir l'étude de cas au sujet du bâtiment Edith Green-Wendell Wyatt).

Les projets publics sont parfois restreints au processus de conception-appel d'offres-construction, mais il existe des moyens de contourner cette restriction, dont les suivants :

- **Certains organismes ne sont assujettis à aucune restriction en matière de conception-appel d'offres-construction (services d'eau locaux, etc.).**
- **La conception-construction.**
- **L'Infrastructure Finance Act (en Californie).**
- **Le bail et la cession-bail.**
- **Les contrats de services énergétiques.**



Commission de coopération environnementale

393, rue St-Jacques Ouest, bureau 200

Montréal (Québec)

H2Y 1N9 Canada

t 514.350.4300 f 514.350.4314

info@cec.org / www.cec.org