

UN GUIDE AIDANT À  
**déterminer les honoraires appropriés  
pour les services d'un architecte**



**RAIC | IRAC**

Royal Architectural Institute of Canada  
Institut royal d'architecture du Canada



© 2019 Institut royal d'architecture du Canada. Tous droits réservés.

Publié par  
**L'Institut royal d'architecture du Canada**  
55, rue Murray, bureau 330  
Ottawa (Ontario) Canada K1N 5M3

Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite, archivée dans un système de recherche ou transmise sous quelque forme ou par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sauf dans la mesure permise par l'article 29 de la *Loi sur le droit d'auteur du Canada*, sans avoir au préalable obtenu l'autorisation écrite de l'éditeur ou avoir payé les frais établis selon le nombre de copies à Acces Copyright que l'on peut joindre au 69, rue Yonge, bureau 1100, Toronto (Ontario) Canada M5E 1K3, au 1 800 893-5777, ou sur le Web à <https://www.accesscopyright.ca>. Les demandes d'autorisation de reproduction doivent être transmises à l'éditeur.

**Rédaction** : Donald Ardiel, MRAIC

**Révision** : Kristen Gagnon, MRAIC

**Traduction** : France Jodoin, trad. a.

**Conception et mise en page de la couverture** : Vicky Coulombe-Joyce

ISBN livre électronique

**A Guide to Determining Appropriate Fees for the Services of an Architect**: 978-0-919424-75-3

ISBN livre électronique

**Un guide aidant à déterminer les honoraires appropriés pour les services d'un architecte**: 978-0-919424-76-0

ISBN livre imprimé

**A Guide to Determining Appropriate Fees for the Services of an Architect**: 978-0-919424-77-7

ISBN livre imprimé

**Un guide aidant à déterminer les honoraires appropriés pour les services d'un architecte**: 978-0-919424-78-4

Première édition 2009  
Deuxième édition 2019

# Remerciements

L'Institut royal d'architecture du Canada remercie les membres passés et actuels de son Comité d'aide à la pratique. Leur vaste connaissance de la pratique de l'architecture, leur dévouement, leur professionnalisme et leur générosité inconditionnelle ont rendu possible la publication du présent document.

## Membres du Comité d'aide à la pratique de l'IRAC (2016, 2017 et 2018)

John Peterson, FRAIC, président

Rod Kirkwood, FRAIC, ancien président

James Anderson, MRAIC

Douglas Clancy, FRAIC

Lawrence Dressel, FRAIC

Ted DuArte, MRAIC

Pierre Gallant, FIRAC

François Hogue, FIRAC

Eric (Rick) MacEwen, FRAIC

Brian Oakley, FRAIC

Justin Saly, MRAIC

Joseph Zareski, MRAIC

Jon Hobbs, FRAIC, ancien directeur général de l'IRAC, avait jeté les bases du document original, *Un guide aidant à déterminer les honoraires appropriés pour les services d'un architecte* sur lequel s'est appuyée la 2<sup>e</sup> édition. Nous l'en remercions.

L'IRAC exprime également sa reconnaissance aux comités d'aide à la pratique et aux conseillers à la pratique des ordres d'architectes provinciaux, et de manière particulière à Charles (Chuck) Greenberg, FRAIC, et Allen Humphries, FRAIC, de l'Ontario Association of Architects. Tous vos commentaires ont été judicieux et instructifs.

Donald Ardiel, éditeur, MRAIC

### IMAGE DE LA COUVERTURE

#### PAVILLON POUR LA PAIX MICHAL ET RENATA HORNSTEIN, MBAM

Atelier TAG + Jodoin Lamarre Pratte architectes en consortium

Photo: Marc Cramer



1.2.2.5	Facteurs d'ajustement des honoraires reliés au mode de réalisation du projet et au projet .....	24
1.2.2.6	Partenariat public privé .....	25
1.2.2.7	Autres modes de réalisation des projets ou processus de conception .....	25
1.2.3	Facteur d'ajustement des honoraires 3 – Calendriers de réalisation et projets réalisés en mode accéléré .....	26
1.2.4	Facteur d'ajustement des honoraires 4 – Documentation du projet et modélisation informatique .....	26
1.2.5	Facteur d'ajustement des honoraires 5 – Consultants spécialisés .....	27
1.2.6	Facteur d'ajustement des honoraires 6 – Approbations et autorités compétentes .....	27
1.2.7	Facteur d'ajustement des honoraires 7 – Documents à soumettre (non reliés à la construction) .....	27
1.2.8	Facteur d'ajustement des honoraires 8 – Nouvelles technologies .....	27
1.2.9	Facteur d'ajustement des honoraires 9 – Administration du contrat .....	28
1.2.10	Facteur d'ajustement des honoraires 10 – Emplacement du projet et conditions du terrain .....	28
1.2.11	Facteur d'ajustement des honoraires 11 – Rénovation de bâtiments existants (par rapport à une nouvelle construction) .....	29
1.2.12	Facteur d'ajustement des honoraires 12 – Travaux répétitifs ou concepts répétitifs .....	29
1.2.13	Facteur d'ajustement des honoraires 13 – Personnel de l'architecte .....	29
1.2.14	Facteur d'ajustement des honoraires 14 – Démobilisation et remobilisation (arrêt et reprise du travail du personnel de l'architecte) .....	30
1.2.15	Facteur d'ajustement des honoraires 15 – Occupation du bâtiment en plusieurs phases .....	30
1.2.16	Facteur d'ajustement des honoraires 16 – Surveillance des travaux à temps plein .....	30
<b>1.3</b>	<b>Frais remboursables .....</b>	<b>31</b>
1.3.1	Frais d'administration .....	31
1.3.2	Assurance responsabilité professionnelle .....	31
<b>1.4</b>	<b>Paiement .....</b>	<b>32</b>
1.4.1	Acompte .....	32
1.4.2	Période de facturation .....	32
1.4.3	Intérêt .....	32
<b>1.5</b>	<b>Autres dispositions relatives au paiement .....</b>	<b>33</b>
1.5.1	Retenues obligatoires .....	33
1.5.2	Modifications au design .....	33

<b>2</b>	<b>Classification des bâtiments</b> .....	<b>34</b>
2.1	Usage.....	34
2.2	Complexité du bâtiment .....	34
2.3	Taille du bâtiment .....	35
2.4	Coût du bâtiment ou coût de construction .....	35
2.5	Catégories ou types de bâtiments .....	35
<b>3</b>	<b>Définitions</b> .....	<b>37</b>
<b>4</b>	<b>Autres documents de référence</b> .....	<b>40</b>

## Annexes

ANNEXE A	Feuille de calcul des honoraires .....	42
ANNEXE B	Exemple d'une feuille de calcul des honoraires .....	43
ANNEXE C	Exemple de facture selon la méthode des honoraires à pourcentage .....	44
ANNEXE D	Liste alphabétique des bâtiments par catégorie .....	45
ANNEXE E	Aide-mémoire sur l'étendue des services .....	47
ANNEXE F	Services de base d'un architecte – sous forme narrative .....	48
ANNEXE G	Liste des services d'architecture additionnels .....	51
ANNEXE H	Liste exhaustive des consultants d'une équipe de conception .....	53
ANNEXE I	Trouver, choisir et engager un architecte .....	54
ANNEXE J	Types de bâtiments requérant les services d'un architecte .....	58

## Figures

FIGURE 1	Coût de la conception et de la construction d'un bâtiment en tant que pourcentage de ses coûts totaux sur le cycle de vie .....	9
FIGURE 2	Courbe de MacLeamy : Influence de la prise de décision rapide et efficace sur les résultats d'un projet .....	10
FIGURE 3	Répartition typique des honoraires pour un projet d'architecture « traditionnel » .....	13

## Tableaux

TABLEAU 1	Distribution typique des honoraires pendant les phases de réalisation d'un projet .....	13
TABLEAU 2	Fourchette de répartition des honoraires pour les projets nécessitant un travail intensif dans les premières phases, y compris la modélisation des données du bâtiment .....	14
TABLEAU 3	Estimation du coût de construction selon les phases du projet .....	15
TABLEAU 4	Services d'architecture de base .....	16
TABLEAU 5	Honoraires moyens pour les services de base en architecture seulement .....	17
TABLEAU 6	Honoraires moyens pour les services de base en architecture et en génie .....	17
TABLEAU 7	Facteurs d'ajustement des honoraires liés au mode de réalisation du projet .....	23
TABLEAU 8	Profils de risque liés aux modes de réalisation des projets .....	24
TABLEAU 9	Étendue des services de conception dans la pratique de l'architecture .....	58

# Préface

Le présent guide a été élaboré par l'Institut royal d'architecture du Canada pour aider les architectes et leurs clients à déterminer un juste échange pour la valeur des services d'architecture.

Pendant toute la deuxième moitié du 20<sup>e</sup> siècle, les attentes envers les intervenants de l'industrie de la conception et de la construction et les rôles de chacun étaient uniformes et bien compris. Les services de l'architecte étaient largement les mêmes d'un projet à l'autre et les projets étaient construits selon des procédures et des conventions normalisées. Il était donc relativement facile de déterminer les honoraires typiques d'un architecte pour une catégorie de bâtiment donnée. Un tarif d'honoraires était établi sur la base d'un pourcentage du coût de construction et les parties l'utilisaient fréquemment.

Aujourd'hui, le contexte n'est plus le même. Les firmes qui offrent des services professionnels d'architecture au Canada doivent se conformer à nombre de lois, de règlements et de normes régissant la gestion des ressources humaines et à des cadres de réglementation professionnelle. Elles doivent aussi exercer selon les conditions du marché de la construction et dans un environnement de technologies numériques en évolution constante. Il faut donc examiner chaque projet séparément pour déterminer les honoraires appropriés pour les services de l'architecte. L'exercice de la profession et la prestation des services d'architecture ont considérablement évolué. Aujourd'hui, l'architecte et le client doivent s'entendre sur les multiples exigences du projet et négocier un juste échange de valeurs fondé sur les aspects particuliers à chaque projet, notamment pour les raisons suivantes :

- les grandes différences dans les exigences des autorités compétentes et les processus d'approbation basés sur le type de bâtiment et l'autorité;
- les systèmes de construction et les technologies de plus en plus complexes et évolués;
- les différents modes de réalisation des projets;
- la réalisation des projets en phases, les bâtiments à divers usages et l'occupation à divers moments;
- les nombreux spécialistes additionnels qu'il faut consulter et coordonner;
- les niveaux de services additionnels ou réduits selon le contexte particulier d'un projet et son mode de réalisation;
- les grands écarts dans les coûts de construction;
- les nouveaux modes de conception et de documentation des projets et leurs exigences, comme la modélisation des données du bâtiment (MDB ou BIM), la réalisation de projet intégrée (RPI) ou le processus de conception intégrée (PCI);
- les exigences de certification d'une tierce partie (comme LEED®, Green Globes® ou WELL Building Standard®);
- les nouvelles demandes pour une construction rapide et des échéanciers serrés;
- l'augmentation des coûts indirects en raison des « Demandes de propositions » de plus en plus détaillées et complexes et de nouvelles dépenses de marketing;
- les attentes plus élevées en matière d'économie d'énergie et de performance des bâtiments;
- le nombre croissant de documents à soumettre à diverses étapes de l'élaboration des documents du projet.

Le but principal du présent document est d'orienter un juste échange de valeurs en déterminant les honoraires appropriés pour les services de l'architecte. Vu l'importance des changements intervenus dans les secteurs de la conception et de la construction, il est impossible de présumer que les mêmes honoraires professionnels conviendront à tous les projets, même pour des bâtiments de même catégorie et de mêmes dimensions. Les exigences varieront et ce document vise à aider toutes les parties à déterminer les honoraires appropriés pour les services de l'architecte relativement à leur projet particulier.

L'architecte, comme membre d'une profession autoréglémentée, a la responsabilité ultime de la qualité de ses services d'architecture. L'architecte doit s'acquitter de ses obligations contractuelles et professionnelles envers le client et de son obligation réglementaire de protection des intérêts du public.

Toutes les questions et les suggestions concernant les honoraires de l'architecte sont les bienvenues et doivent être adressées à :

**L'Institut royal d'architecture du Canada**

55, rue Murray, bureau 330  
Ottawa (Ontario) K1N 5M3  
Canada

**Téléphone :** 613-241-3600

**Courriel :** [info@raic.org](mailto:info@raic.org)

**Site Web :** [www.raic.org](http://www.raic.org)

On peut se procurer des copies additionnelles du présent document par le Centre de commande des documents de l'IRAC à l'adresse suivante : <https://www.raic.org/raic/online-store>



# La valeur de l'architecte

## (L'architecture a son importance)

L'architecture est la seule profession dont les membres possèdent les compétences pour concevoir le cadre bâti et fournir les conseils techniques ou esthétiques qui le concernent. Les architectes fournissent des services et des solutions avec la compétence technique et la sensibilité esthétique appropriées aux milieux physique, social, culturel et économique, offrant ainsi une source d'inspiration pour la collectivité dans son ensemble et ses citoyens. En matière de santé et de sécurité du public, les architectes ont l'obligation de servir l'intérêt public et de répondre aux besoins du public. Ces concepts de santé et sécurité ont maintenant une plus large portée et englobent la durabilité de l'environnement en général et l'accessibilité pour toutes les personnes.

Les architectes ajoutent de la valeur aux bâtiments en créant un concept et un aménagement fonctionnels. Ils conçoivent des bâtiments durables et éconergétiques. Ils améliorent l'apparence et l'impact visuel du projet pour offrir une expérience positive aux clients et aux utilisateurs et accroître la valeur marchande du bâtiment.

L'architecte est un atout précieux pour tout projet de construction. De plus, les codes du bâtiment dans tout le Canada exigent que les services d'un architecte dûment autorisé à exercer la profession soient retenus pour plusieurs types ou « usages » de bâtiments.

Généralement, les services de conception représentent environ 10 % de tous les coûts de conception et de construction d'un bâtiment. Les honoraires de l'architecte peuvent donc correspondre à aussi peu que 0,01 % des coûts de conception, de construction et d'exploitation d'un bâtiment sur son cycle de vie. Les économies réalisées sur le cycle de vie d'un bâtiment bien conçu peuvent dépasser largement les honoraires de conception. Il n'est pas judicieux de couper dans les coûts des services de conception.

Les clients et les architectes doivent discuter de la valeur des services de l'architecte et voir comment les idées et les connaissances de ce dernier peuvent augmenter considérablement la valeur immobilière d'un bâtiment tout en réduisant ses coûts d'exploitation et d'entretien. Le diagramme circulaire ci-dessus illustre à quel point les honoraires de l'architecte ne représentent qu'une très petite fraction des coûts totaux de la construction et de l'exploitation d'un bâtiment. Pourtant, cet investissement initial dans les services professionnels peut avoir des incidences majeures sur les coûts de propriété futurs de tout bâtiment.

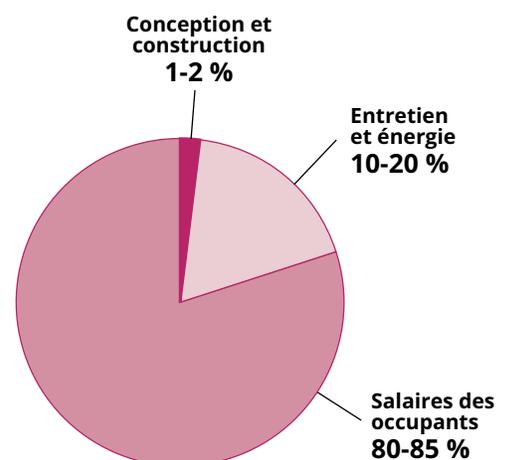


FIGURE 1 Coût de la conception et de la construction d'un bâtiment en tant que pourcentage de ses coûts totaux sur le cycle de vie

### DE HAUT EN BAS

#### LA MAISON AUX DEUX COQUES

MacKay-Lyons Sweetapple Architects  
Photo: Greg Richardson

#### AÉROPORT INTERNATIONAL DE FORT McMURRAY

Bureau de mcfarlane biggar architects + designers inc. (omb) *Projet commencé par la firme antérieure mcfarlane green biggar Architecture + Design Inc.*  
Photo: Ema Peter

#### MUSÉE D'ART AUDAIN

Patkau Architects  
Photo: James Dow

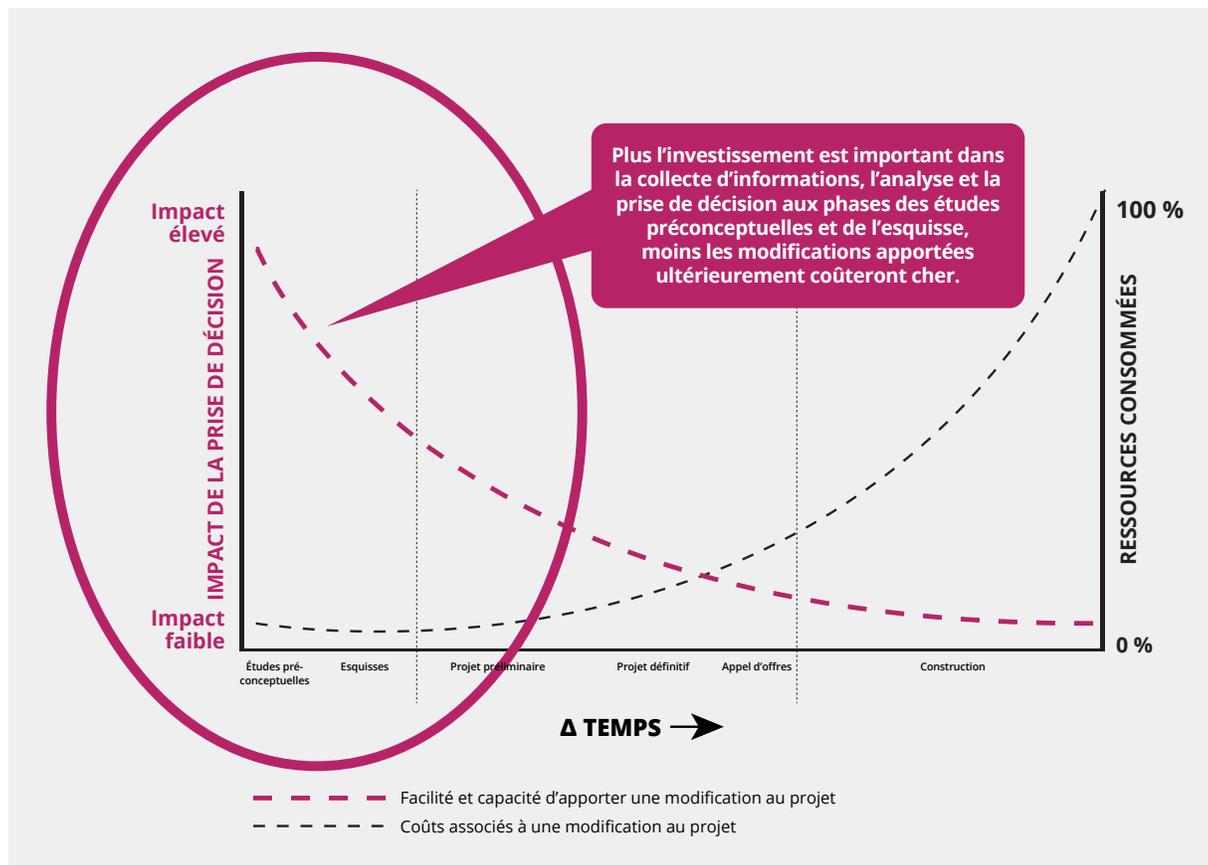


FIGURE 2 Courbe de MacLeamy : Influence de la prise de décision rapide et efficace sur les résultats d'un projet

Une réflexion stratégique informée, intégrée, et qui repose sur une prise de décision éclairée, dès les phases des études préconceptuelles et de l'esquisse, aura un impact positif sur la qualité, le coût et le calendrier du projet. Les clients qui investissent dès le début dans une conception intégrée réaliseront une plus grande valeur et ils réduiront considérablement le risque de manquer de fonds. La courbe de MacLeamy<sup>1</sup> de la Figure 2 illustre qu'une prise de décision rapide en matière de conception permet d'optimiser les ressources pour obtenir de meilleurs résultats et assurer l'efficacité opérationnelle du projet. Il n'est pas dans l'intérêt supérieur du client ni dans celui des utilisateurs de réduire les coûts du projet en réduisant les ressources disponibles pour une conception efficace.

<sup>1</sup> Plusieurs chercheurs et praticiens ont créé des graphiques qui illustrent l'impact de la prise de décision dans le cycle de vie du projet sur les ressources du projet. Le graphique illustré ici a été développé par l'architecte Patrick MacLeamy.

# 1 | Rémunération de l'architecte

## 1.1 | Modes de rémunération

Il y a plusieurs façons de rémunérer les services d'un architecte. Les principaux modes de rémunération sont les suivants :

- le montant forfaitaire;
- le taux horaire ou quotidien;
- les honoraires à pourcentage.

Très souvent, c'est une combinaison de ces divers modes de rémunération qui convient le mieux à un projet et à un client donnés. Il arrive fréquemment qu'un mode de rémunération soit plus approprié pour une phase du projet, alors qu'un autre mode convient mieux à une autre phase.

Par exemple, il est parfois difficile de déterminer à l'avance le temps et la complexité des pourparlers avec les autorités compétentes en vue de l'approbation d'un projet. Dans un tel cas, il peut être équitable de rémunérer l'architecte sur la base d'un taux horaire préalablement convenu. Toutefois, la préparation des documents du projet peut être rémunérée sur la base d'un pourcentage du coût de construction.

Par ailleurs, certains services particuliers, comme la préparation d'un rendu architectural ou de matériel promotionnel, pourront être fournis selon un montant forfaitaire, alors que des services additionnels pour le même projet pourraient être rémunérés selon un tarif horaire ou quotidien ou un pourcentage du coût de construction.

### 1.1.1 | Montant forfaitaire

Un montant forfaitaire est un montant négocié avec le client pour les services professionnels qui peuvent être suffisamment définis dès le début du projet. Ce type d'entente ne convient que si l'architecte est en mesure de déterminer avec suffisamment de précision la portée du projet, le calendrier de conception et d'approbations, le calendrier d'exécution et divers autres éléments variables.

Avant de négocier le montant forfaitaire, l'architecte et les experts-conseils doivent préparer une estimation complète des heures de travail et des frais indirects.

Le montant forfaitaire devient alors un prix fixe, à moins que les paramètres du projet ne soient modifiés pour des raisons indépendantes de la volonté de l'architecte. Le cas échéant, ou encore si l'envergure du projet ou l'étendue des services de l'architecte sont modifiées à la hausse ou à la baisse, le montant forfaitaire de l'architecte devra être ajusté en conséquence.

### 1.1.2 | Taux horaire ou quotidien

Les honoraires fondés sur un taux horaire ou quotidien sont convenus au préalable par les deux parties. Ce mode de rémunération est utile lorsqu'il est difficile de déterminer à l'avance l'étendue des services ou lorsque les services sont rendus de façon préliminaire et souvent pour une courte période.

Ce mode de rémunération est généralement utilisé dans les situations suivantes :

- services mal définis;
- services préconceptuels;
- représentations et transactions avec les autorités compétentes;
- services partiels
- services additionnels;
- définition du concept;
- phase particulière du projet, comme la surveillance générale des travaux;
- services en tant que témoin expert;
- projets de rénovation;
- préparation de dessins d'archives;
- expertise ou services spécialisés;
- validation du programme;
- rôle d'intermédiaire d'un architecte avant l'embauche de l'architecte principal.

Les taux horaires varient selon les régions du pays et l'expérience de l'architecte et de ses employés. De plus, comme la formation des architectes s'échelonne sur plusieurs années (parfois, le stage et le processus d'admission à la profession sont beaucoup plus longs pour les architectes que pour d'autres professionnels, y compris les médecins ou les avocats) leurs taux horaires correspondront à ceux du marché dans leur région, à l'expérience et à l'expertise de l'architecte et aux tarifs des autres professionnels agréés de leur région.

La facturation à l'heure est établie sur la base d'un taux fixe en dollars (p. ex., 250 \$ de l'heure) ou d'un multiplicateur. Il y a deux types de multiplicateurs : celui des « dépenses salariales directes » et celui des « dépenses personnelles directes ». Ce dernier est le plus souvent utilisé. Lorsqu'ils sont basés sur les « dépenses personnelles directes », les taux des architectes et de leurs employés comprennent les éléments énumérés à la section Définitions du présent document.

Il faudra également tenir compte du coût des heures supplémentaires demandées par le client ou nécessaires pour respecter un délai sur lequel l'architecte n'a pas de contrôle.

Les taux horaires et quotidiens de l'architecte et de ses employés doivent être convenus au début du projet. De plus, le client et l'architecte doivent également s'entendre sur un délai après lequel ces taux devront être ajustés (p. ex., une fois l'an) pour tenir compte de l'inflation et d'autres facteurs.

### **1.1.3 | Honoraires à pourcentage**

Le paiement des honoraires à pourcentage est un mode de rémunération selon lequel les honoraires pour les services de l'architecte correspondent à un pourcentage du coût de construction du projet. Le pourcentage varie selon le type de bâtiment, le coût de construction et le type de contrat de construction, et selon les facteurs d'ajustement décrits au point 1.2.

Il est possible de calculer les honoraires à pourcentage de l'architecte en se basant sur un montant net qui exclut tous les honoraires des ingénieurs et autres consultants spécialisés. Par contre, il est également possible de calculer les honoraires à pourcentage qui incluent les services de base des ingénieurs en structure, en mécanique et en électricité. Le présent document comprend des tableaux qui illustrent les deux méthodes.

Les honoraires à pourcentage sont établis selon des échelles mobiles qui tiennent compte de la taille et de la complexité du projet et du coût de construction. Ces échelles mobiles ne conviennent pas pour bien des projets de rénovation et des projets très complexes ou personnalisés. Les honoraires indiqués à l'échelle mobile sont un point de départ à la discussion. Ce sont des honoraires de base qui doivent être révisés en fonction de divers facteurs d'ajustement pour déterminer les honoraires appropriés pour les services d'architecture relatifs à un projet donné.

La répartition des honoraires pendant les cinq phases usuelles des projets simples et de moyenne envergure se fait généralement comme suit :

Phase	Pourcentage des honoraires totaux
Esquisse	12,5 %
Projet préliminaire	12,5 %
Projet définitif	50 %
Appel d'offres et négociation	2,5 %
Construction (administration du contrat)	22,5 %

TABLEAU 1 Distribution typique des honoraires pendant les phases de réalisation d'un projet

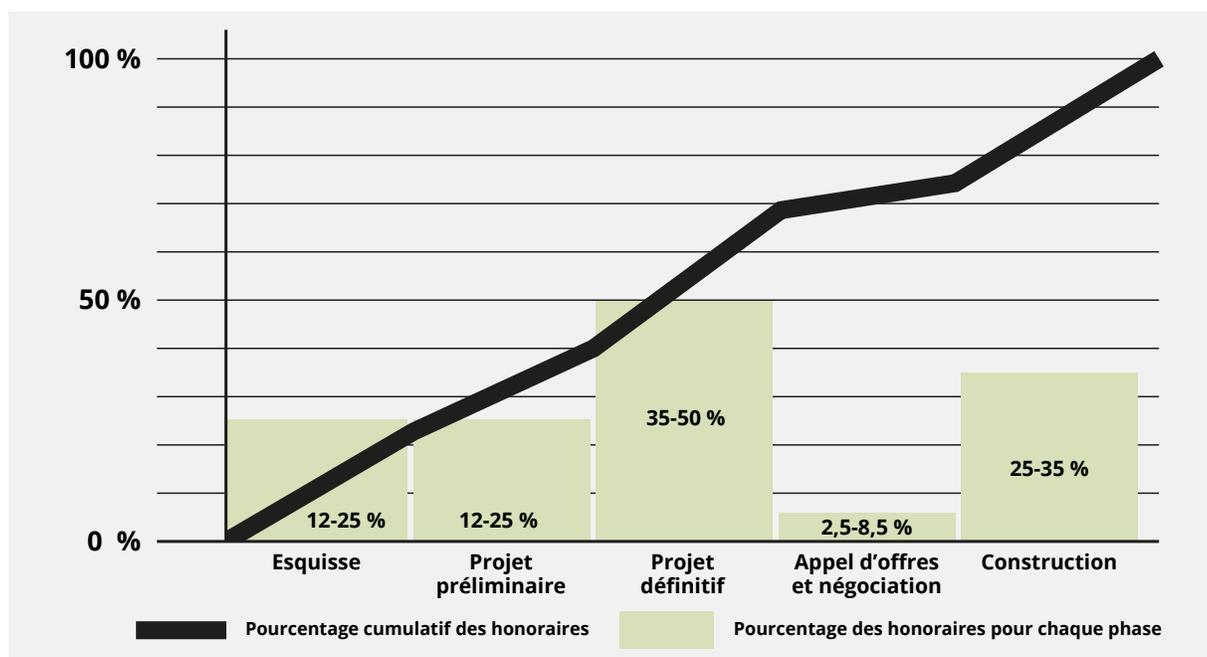


FIGURE 3 Répartition typique des honoraires pour un projet d'architecture « traditionnel »

Les projets complexes, comme les projets de rénovation majeure ou de conservation du patrimoine peuvent nécessiter des ressources additionnelles pendant les phases de préparation des documents et de construction (administration du contrat), ce qui modifie la répartition des honoraires.

### 1.1.3.1 | Honoraires à pourcentage pour les projets qui utilisent la modélisation des données du bâtiment (MDB ou BIM)

De nouvelles formes de conception et de documentation des projets, comme la modélisation des données du bâtiment (MDB ou BIM), exigent quant à elles de plus grands efforts de documentation et de conception dans les premières phases du projet. Le tableau ci-dessous reflète une diversité de répartition des honoraires pour les projets qui exigent un effort plus intense dans les premières phases. Pour certains projets particuliers, il faudra peut-être modifier ces pourcentages, sous réserve d'une entente à cette fin avec le client.

Phase	Pourcentage des honoraires totaux
Esquisse	20-25 %
Projet préliminaire	20-25 %
Projet définitif	35-25 %
Appel d'offres et négociation	2,5 %
Construction (administration du contrat)	22,5 %

TABLEAU 2 Fourchette de répartition des honoraires pour les projets nécessitant un travail intensif dans les premières phases, y compris la modélisation des données du bâtiment

### 1.1.3.2 | Coûts de construction

Il est important que le client comprenne bien la définition du coût de construction, car c'est le montant sur lequel les honoraires à pourcentage seront négociés.

La définition du coût de construction est la suivante :

*« Le coût de construction est le coût total de l'ouvrage que le client assumera pour construire tous les éléments du projet conçus ou spécifiés par l'architecte ou au nom de celui-ci ou par suite de la coordination de l'architecte. Il comprend le prix du contrat de construction, le coût des modifications à l'ouvrage pendant la construction, les honoraires de gérance de construction ou autres honoraires reliés à la coordination et à l'approvisionnement de services de construction, ainsi que toutes les taxes applicables, à l'exception des taxes à la valeur ajoutée, qui sont exclues. Le coût de construction ne comprend pas la rémunération de l'architecte et des experts-conseils, le coût du terrain, les frais d'aménagement du terrain et les autres honoraires professionnels. »*

Formule canadienne normalisée de contrat pour les services de l'architecte – Document Six, Institut royal d'architecture du Canada, Ottawa, 2018.

(Appelé « Document Six de l'IRAC » dans le présent document)

Au début du projet, le coût de construction correspond au budget mutuellement compris et convenu par les parties. Il se précise graduellement avec les estimations réalisées aux diverses phases du projet, jusqu'à ce que le prix du contrat ou le coût de construction soit connu. Le montant est généralement ajusté à nouveau pendant la phase de la construction, sur la base des montants mutuellement convenus.

La base du calcul des honoraires à pourcentage doit généralement être établie comme suit :

- avant qu'une estimation du coût de construction ait été effectuée, les honoraires sont établis sur la base du budget de construction en date de la facture;
- après qu'une estimation du coût de construction a été effectuée, les honoraires sont établis sur la base de l'estimation du coût de construction en date de la facture;
- après la conclusion du contrat de constructions, les honoraires sont établis sur la base du coût de construction en date de la facture.

Phase	Montant
Esquisse	Budget de construction
Projet préliminaire	Estimation du coût de construction
Projet définitif	Estimation du coût de construction mise à jour
Appel d'offres et négociation	Estimation du coût de construction mise à jour
Construction (administration du contrat)	Coût de construction réel

TABLEAU 3 Estimation du coût de construction selon les phases du projet

Voir « l'Annexe C – Facture type selon des honoraires établis à pourcentage » pour des exemples de calculs servant à déterminer les honoraires éventuels.

### 1.1.3.3 | Honoraires à pourcentage et services d'architecture de base

Les services d'architecture de base sont énumérés au tableau 3 et décrits en détail dans « l'Annexe E – Services de base d'un architecte ». Les honoraires à pourcentage recommandés indiqués aux tableaux 5 et 6 sont établis selon des services d'architecture de base.

Les services d'architecture de base supposent généralement une approche en cinq phases à la conception et à la construction d'un bâtiment (voir le tableau 4) dont le résultat sera la production des « instruments de service »<sup>2</sup> nécessaires pour obtenir les permis de construire requis et offrir les services de surveillance générale/surveillance des travaux visant à confirmer que le bâtiment tel que construit est conforme à la conception.

Les services décrits dans le tableau qui suit sont les services de base pour chaque phase du projet. À noter que les services fournis à la phase des « études préconceptionnelles » ou à la phase de « l'après-construction » ne sont pas inclus à ce tableau, car ce sont des services additionnels. C'est aussi la raison pour laquelle ces services ne sont pas inclus dans les pourcentages d'honoraires indiqués au tableau.

<sup>2</sup> Les « instruments de service » sont définis comme étant les représentations, sous toute forme d'expression actuellement connue ou ultérieurement développée, du travail créatif tangible et intangible accompli par l'architecte et par les experts-conseils de l'architecte en vertu de leurs conventions de services professionnels respectives.

Services d'architecture de base				
Évaluation du projet	Approbation du concept	Approbation des autorités compétentes		Attribution du contrat de construction
1	Esquisse	2	Projet préliminaire	3
4	Appel d'offres ou négociation	5	Construction – Administration du contrat	
<b>SERVICES DE L'ARCHITECTE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordination des données fournies par le client</li> <li>• Évaluation du programme et du budget</li> <li>• Étude de variantes conceptuelles</li> <li>• Conception de l'esquisse</li> <li>• Préparation des dessins et documents de la phase de l'esquisse</li> <li>• Estimation des coûts de construction probables</li> </ul>	<b>SERVICES DE L'ARCHITECTE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordination des données fournies par le client</li> <li>• Coordination de la conception</li> <li>• Développement du projet préliminaire d'architecture</li> <li>• Préparation des dessins et documents du projet préliminaire</li> <li>• Énoncé des coûts probables de construction</li> <li>• Consultation avec le client</li> <li>• Consultation avec divers organismes</li> </ul>	<b>SERVICES DE L'ARCHITECTE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordination des données fournies par le client</li> <li>• Coordination du projet</li> <li>• Préparation des documents du projet définitif (dessins d'exécution, formule de contrat de construction et devis)</li> <li>• Vérification et coordination des documents</li> <li>• Estimation des coûts de construction probables</li> <li>• Consultation avec le client</li> <li>• Préparation des documents de construction de l'aménagement intérieur</li> <li>• Consultation avec les autorités compétentes</li> </ul>	<b>SERVICES DE L'ARCHITECTE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordination des données fournies par le client</li> <li>• Coordination du projet</li> <li>• Publication du dossier d'appel d'offres</li> <li>• Publication des addendas</li> <li>• Évaluation des soumissions</li> <li>• Préparation du contrat de construction</li> <li>• Consultation avec le client</li> <li>• Soumissions séparées ou soumissions négociées</li> <li>• Services reliés aux propositions des soumissionnaires</li> <li>• Consultation avec les autorités</li> </ul>	<b>SERVICES DE L'ARCHITECTE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surveillance générale / surveillance des travaux</li> <li>• Rapports / évaluation de l'avancement des travaux</li> <li>• Traitement des certificats de paiement</li> <li>• Interprétation des documents contractuels</li> <li>• Examen des dessins d'atelier</li> <li>• Examen des fiches techniques des produits, des échantillons</li> <li>• Préparation des avenants de modification</li> <li>• Rapport et attestation de l'achèvement substantiel</li> <li>• Consultation avec le client</li> <li>• Surveillance des travaux d'aménagement intérieur</li> <li>• Préparation des dessins d'archives (conformes à l'exécution)</li> </ul>

TABLEAU 4 Services d'architecture de base

## 1.1.4 | Fourchette des honoraires à pourcentage pour les services

### 1.1.4.1 | Fourchette des honoraires à pourcentage pour les services d'architecture seulement, sans les honoraires des ingénieurs, pour les projets de complexité « moyenne »

Les honoraires à pourcentage indiqués dans les tableaux 5 et 6 ci-dessous sont établis selon les services d'architecture de base énumérés au tableau 4 et décrits en détail à l'Annexe E – Services de base d'un architecte. Les pourcentages s'appliquent à des projets d'un niveau de complexité moyenne. (Voir les remarques au point 1.1.4.3 ci-dessous.)

Honoraires à pourcentage de base, par catégorie de bâtiments (en millions \$) – Nouvelle construction SANS les honoraires de base des ingénieurs								
COÛT DE CONSTRUCTION	<500 000 \$	500 000 \$ à <1 M\$	1 M\$ à <2 M\$	2 M\$ à <5 M\$	5 M\$ à <10 M\$	10 M\$ à <25 M\$	25 M\$ à <50 M\$	<50 M\$
CATÉGORIE DE BÂTIMENT								
1	7,14	6,12	5,07	4,78	4,57	4,46	4,18	Les honoraires pour les projets dont le coût de construction est de plus de 50 M\$ doivent être négociés
2	8,24	7,26	6,70	5,93	5,70	5,41	5,15	
3	8,72	7,93	6,96	6,28	5,99	5,78	5,49	
4	9,45	8,40	7,49	6,93	6,70	6,83	6,09	
5	10,24	9,19	8,14	7,67	7,40	7,04	6,72	
6	10,76	9,45	8,40	7,75	7,28	6,96	6,65	
7	14,18	14,96	13,91	13,26	12,74	12,21	11,69	

TABLEAU 5 Honoraires moyens pour les services de base en architecture seulement

### 1.1.4.2 | Fourchette des honoraires à pourcentage pour les services d'architecture et de génie pour les projets de complexité « moyenne »

Honoraires à pourcentage de base, par catégorie de bâtiments (en millions \$) – Nouvelle construction AVEC services de base en génie (structure, mécanique et électricité SEULEMENT)								
COÛT DE CONSTRUCTION	<500 000 \$	500 000 \$ à <1 M\$	1 M\$ à <2 M\$	2 M\$ à <5 M\$	5 M\$ à <10 M\$	10 M\$ à <25 M\$	25 M\$ à <50 M\$	<50 M\$
CATÉGORIE DE BÂTIMENT								
1	9,22	8,17	7,85	7,76	7,55	7,34	7,13	Les honoraires pour les projets dont le coût de construction est de plus de 50 M\$ doivent être négociés
2	10,26	9,39	8,91	8,80	8,60	8,38	8,17	
3	11,32	10,26	9,96	9,85	9,64	9,43	9,22	
4	12,36	11,32	11,00	10,89	10,68	10,47	10,26	
5	13,41	12,36	12,05	11,95	11,74	11,53	11,32	
6	14,45	13,41	13,09	13,00	12,78	12,57	12,36	
7	18,48	17,60	17,28	17,00	16,14	15,46	14,95	

TABLEAU 6 Honoraires moyens pour les services de base en architecture et en génie

### 1.1.4.3 | Remarques sur les tableaux d'honoraires des points 1.1.4.1 et 1.1.4.2

Pour les projets simples, appliquer un facteur de 85 % des honoraires des projets de complexité moyenne. Pour les projets complexes, appliquer un facteur de 115 % des honoraires d'un projet de complexité moyenne.

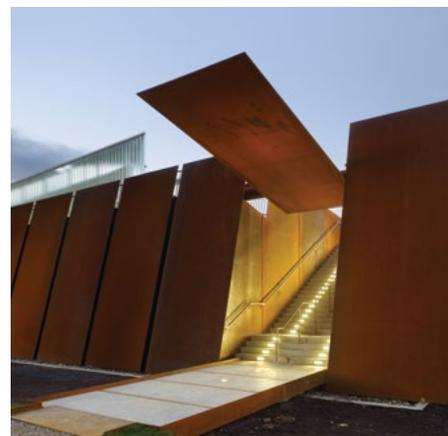
Un projet « **simple** » est un projet de caractère utilitaire, sans complication, comportant un minimum de revêtements de finition et la coordination de systèmes structuraux, mécaniques et électriques de base.

Un projet de complexité « **moyenne** » est un projet de caractère conventionnel qui requiert la coordination des systèmes structuraux, mécaniques et électriques.

Un projet « **complexe** » revêt un caractère exceptionnel et suppose une complexité de conception qui exige des systèmes plus évolués et la coordination de systèmes structuraux, mécaniques et électriques complexes. Les projets complexes requièrent une plus grande intégration de plusieurs disciplines et systèmes, comme une infrastructure d'information et de communications, des systèmes de sécurité, des systèmes régénératifs de haute performance et des systèmes de production et de conservation d'énergie.

Les honoraires doivent être ajustés en tenant compte des facteurs d'ajustement énumérés à la section 1.2.

Il est possible que des services additionnels soient requis pour des projets de l'un ou l'autre de ces niveaux de complexité, lorsque l'architecte est responsable de préparer et de gérer plusieurs présentations de documents aux autorités compétentes, au-delà de la soumission initiale. Ces services peuvent comprendre des présentations multiples et des comparutions devant des comités d'ajustement, des groupes d'examen du plan d'ensemble ou divers ordres de gouvernement. La gestion de l'engagement des parties intéressées, la préservation de bâtiments patrimoniaux et l'obtention d'approbations ou d'attestations extrajuridictionnelles peuvent également nécessiter la prestation de services additionnels en architecture.



### 1.1.5 | Autre

Lorsque le projet comporte un élément répétitif (par exemple, un immeuble d'habitation à logements multiples, un hôtel, etc.), il peut arriver, dans certaines provinces, que l'architecte soit rémunéré à l'unité. La détermination des honoraires selon cette méthode est souvent arbitraire et ne correspond pas à la nature et à l'étendue des services d'architecture.

### 1.1.6 | Facteur de l'inflation

Le calcul des honoraires à pourcentage et la méthode d'ajustement des honoraires décrits au tableau 3 permettent la prise en compte des changements éventuels dans la valeur de l'argent pendant la durée du projet. Certains projets peuvent s'étirer sur une longue période et il peut donc s'avérer nécessaire de préciser un facteur d'ajustement des honoraires basé sur le taux d'inflation.

**DE HAUT EN BAS**  
**COMPLEXE SPORTIF SAINT-LAURENT**  
 SAUCIER+PERROTTE /  
 HCMA Architecture + Design  
 Photo: Olivier Blouin

**CENTRE D'ACCUEIL DES VISITEURS**  
**DU FORT YORK**  
 Patkau Architects Inc. /  
 Kearns Mancini Architects Inc.  
 Photo: Tom Arban Photography

## 1.2 | Facteurs d'ajustement des honoraires / Variables qui ont des incidences sur les honoraires de l'architecte

Comme il est indiqué dans la préface du présent document, l'industrie de la conception et de la construction est de plus en plus complexe et chaque projet peut être subordonné à des facteurs qui lui sont propres et qui doivent être pris en compte au moment de déterminer les honoraires appropriés.

Une liste de ces facteurs d'ajustement des honoraires est présentée ci-dessous. Notez toutefois qu'elle n'est pas exhaustive. D'autres facteurs propres à certains clients ou architectes peuvent influencer sur le coût des services professionnels relatifs au projet de bâtiment :

- Plus grande étendue des services
  - Services à la phase préconceptuelle
  - Services additionnels
- Mode de réalisation du projet et mode d'attribution du contrat de construction
  - Appels d'offres séquentiels
  - Conception-appel d'offres-construction
  - Design-construction
  - Gérance de construction
  - Partenariat public privé (PPP)
  - Autres
    - Réalisation de projet intégrée
    - Construction Lean
- Réalisation en mode accéléré
- Documentation du projet et modélisation informatique
- Consultants spécialisés
- Soumissions de documents plus nombreuses aux autorités compétentes, au-delà des soumissions initiales (voir le point 1.2.6 – Facteur d'ajustement des honoraires 6)
- Nouvelles technologies
- Administration du contrat de construction plus vaste et de plus grande portée
- Emplacement du projet et conditions du terrain
- Rénovation à des bâtiments existants (par rapport à une nouvelle construction)
- Travaux répétitifs ou concepts répétitifs
- Personnel de l'architecte
- Démobilisation et remobilisation (arrêt et reprise du travail pour le personnel)
- Occupation du bâtiment par phases
- Surveillance générale des travaux à plein temps, au chantier

La variable est souvent un pourcentage ou un coefficient de multiplication servant à ajuster les honoraires. Parfois, la variable peut avoir pour effet de réduire les honoraires, par exemple pour des travaux de conception répétitifs; elle peut aussi éliminer toute une phase de réalisation du projet (comme l'appel d'offres et la négociation de contrat, si le client s'en charge).

Le présent guide propose les variables suivantes en tant que multiplicateurs :

0.3 0.4 0.5 0.6 0.7 0.8 0.9 **1.0** 1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6 1.7

Lorsqu'il n'y a aucune variable et que seuls les services de base sont requis

Après avoir déterminé le type de bâtiment, les budgets du projet et de la construction, le mode de réalisation du projet, le rôle des experts-conseils et l'étendue des services, et après avoir tenu compte des autres facteurs d'ajustement des honoraires indiqués ci-dessus, le client et l'architecte peuvent négocier des honoraires pour les services de l'architecte qui reflètent un juste échange de valeur. Tous les facteurs doivent être combinés et multipliés ensuite par le pourcentage d'honoraires pour déterminer les honoraires finaux qui s'appliquent à un projet donné.

Voir la matrice ou la feuille de travail de l'Annexe A – Feuille de calcul des honoraires et de l'Annexe B – Exemples d'honoraires déterminés à l'aide de la feuille de calcul pour faciliter l'application des facteurs d'ajustement des honoraires et déterminer les honoraires appropriés.

## 1.2.1 | Facteur d'ajustement des honoraires 1 – Plus grande étendue des services

Le client et l'architecte doivent avoir une compréhension mutuelle de la nature et de l'étendue des services requis et attendus. L'annexe sur les services de l'architecte du Document Six de l'IRAC est une liste de vérification exhaustive qui favorise une entente et une compréhension mutuelles. L'Annexe E – Services de base d'un architecte offre une liste condensée, mais néanmoins complète des services d'architecture de base<sup>3</sup>. Si l'architecte offre des services « partiels » ou « additionnels », les honoraires de base devront être diminués ou augmentés en conséquence.

### 1.2.1.1 | Services à la phase préconceptuelle

Très souvent, le client n'a pas réalisé d'études préliminaires ou n'a pas obtenu les informations nécessaires pour commencer la conception architecturale. L'architecte peut offrir ces services moyennant des honoraires additionnels (p. ex., préparer un programme fonctionnel ou un énoncé de projet) ou voir à l'embauche des experts-conseils nécessaires pour préparer certains documents (p. ex., analyse de circulation ou rapport sur les matériaux toxiques et dangereux).

Les services à la phase préconceptuelle peuvent comprendre :

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| ➤ Préparation du programme fonctionnel    | ➤ Études de faisabilité économique          | ➤ Financement du projet                           | ➤ Présentations                         |
| ➤ Relations spatiales; diagrammes de flux | ➤ Consultation/examen/approbation           | ➤ Études environnementales                        | ➤ Études de marketing                   |
| ➤ Calendrier de réalisation du projet     | ➤ Choix de l'emplacement                    | ➤ Études énergétiques                             | ➤ Études spéciales                      |
| ➤ Budget du projet                        | ➤ Utilisation de l'analyse de l'emplacement | ➤ Relevés d'installations existantes              | ➤ Aide en vue d'un changement de zonage |
| ➤ Études sur le coût du cycle de vie      | ➤ Arpentage légal                           | ➤ Coordination des données fournies par le client | ➤ Promotion du projet                   |
|   | ➤ Analyse géotechnique                      | ➤ Services reliés à la gestion du projet          | ➤ Services-conseils spéciaux            |

<sup>3</sup> Plusieurs associations provinciales d'architectes ont leurs propres contrats à utiliser dans leur province.

### 1.2.1.2 | Services additionnels

En plus des services d'architecture de base énumérés ci-dessus, bien des architectes offrent une vaste gamme d'autres services ou de services « additionnels ». Des architectes se spécialisent même dans certains de ces services additionnels. « L'Annexe G – Liste des services d'architecture additionnels » dresse la liste de tels services.

## 1.2.2 | Facteur d'ajustement des honoraires 2 – Mode de réalisation du projet et mode d'attribution du contrat de construction

Le mode de réalisation du projet ou le mode d'attribution du contrat de construction peuvent avoir de grandes incidences sur les services et les honoraires de l'architecte. Les petits projets réalisés par des entrepreneurs expérimentés et fiables ne requièrent qu'une surveillance et des services d'administration de contrat de base. Par contre, les projets plus complexes, ceux dont l'entrepreneur est peu expérimenté et ceux qui sont réalisés selon d'autres modes plus récents que le mode traditionnel de conception-appel d'offres-construction requièrent plus de temps, plus de services et, en conséquence, des honoraires additionnels. De plus, le type de contrat de construction peut également avoir des incidences sur les honoraires de l'architecte. Par exemple, les contrats à prix coûtant majoré ou les contrats à prix unitaires (contrairement aux contrats à forfait) exigent des services d'administration de contrats additionnels pour la préparation des certificats de paiement. Les honoraires de l'architecte doivent donc être augmentés en conséquence.

Chacun des trois modes traditionnels de réalisation des projets décrits ci-dessous, à savoir : conception-appel d'offres-construction, design-construction et gérance de construction ont des avantages et des inconvénients. Il est essentiel que le client et l'architecte aient une compréhension commune du mode de réalisation qui convient le mieux pour répondre aux besoins du client et assurer la réussite du projet.

### 1.2.2.1 | Conception-appel d'offres-construction

Le mode conception-appel d'offres-construction est le mode traditionnel de réalisation des projets et les tableaux 5 et 6 sur les honoraires à pourcentage reflètent ce mode d'attribution des contrats de construction. Pour qu'un projet soit réalisé avec succès selon ce mode, il est important que le contrat de services de conception crée les conditions nécessaires menant à la préparation des documents de conception de la plus grande qualité possible selon la nature du projet (exhaustivité + précision + exactitude). Ces conditions comprennent explicitement un juste échange de valeur pour l'effort nécessaire à la production de ces documents. C'est la raison pour laquelle la fourchette des honoraires associée à ce mode de réalisation de projet est considérée comme étant une base de référence.

Dans ce mode de réalisation de projet, les documents architecturaux de conception et de construction doivent être terminés et un seul dossier d'appel d'offres est préparé. Après la clôture de l'appel d'offres et la préparation d'un contrat entre le client et l'entrepreneur général, l'architecte administre le contrat de construction.



### 1.2.2.2 | Design-construction

Le mode de réalisation en design-construction serait approprié pour un client qui souhaite confier la conception et la construction du projet à une équipe de design-construction. Les honoraires des services fournis par l'architecte au design-constructeur peuvent être déterminés selon les annexes du Document Six de l'IRAC. Il faudra appliquer un facteur d'ajustement des honoraires seulement si les conditions du contrat introduisent des risques, comme un partage du risque financier entre les membres de l'équipe de design-construction.

Pour un supplément d'information sur le mode de réalisation de projet design-construction, voir le site de l'Institut canadien de design construction, à [www.cdbi.org](http://www.cdbi.org)

### 1.2.2.3 | Gérance de construction

La gérance de construction est un mode de réalisation de projet selon lequel un gérant de construction agit à titre de consultant pour le client à qui il fournit de l'information sur des questions telles que les conditions du marché, le coût, l'échéancier et la constructibilité. L'information fournie par le gérant de construction devient un intrant dans le processus de conception. Le gérant de construction peut également poser un « risque » par rapport au coût de construction final du projet. Le gérant de construction est souvent impliqué dans un processus d'appels d'offres séquentiels pour accélérer la réalisation du projet et l'achever plus rapidement que selon d'autres modes de réalisation.

Le rôle du gérant de construction, tel que défini, a des incidences sur l'étendue des services de l'architecte. Ainsi, les appels d'offres séquentiels peuvent augmenter la tâche de l'architecte s'il est responsable de fournir des services additionnels, comme la planification ou l'estimation des coûts; les études sur l'état du terrain et d'autres questions préconceptuelles; la préparation de conditions générales et d'exigences relatives aux contrats des entrepreneurs spécialisés; la gestion des appels d'offres et la préparation des documents d'appel d'offres; les tâches reliées à l'administration de plusieurs contrats de construction, y compris la préparation des nombreux certificats de paiement; les processus de contrôle de la qualité de la construction; et les nombreuses procédures reliées à l'achèvement des travaux. Il faudra utiliser des facteurs d'ajustement des honoraires pour tenir compte du travail de gestion nécessaire pour la réalisation d'un projet en mode de gérance de construction : régime accéléré; développement séquentiel de la conception du projet; nombreux entrepreneurs spécialisés; et publication et administration de multiples dossiers d'appel d'offres.

### 1.2.2.4 | Comparaison entre les trois modes traditionnels de réalisation de projets de conception/construction

Pour déterminer s'il convient d'appliquer un facteur d'ajustement selon le mode de réalisation du projet, il est essentiel que le client et l'architecte aient une compréhension commune du mode de réalisation en question, puisque chaque mode a ses propres avantages et inconvénients. Au risque de trop simplifier, nous comparons ces avantages et inconvénients selon un modèle de projet à trois contraintes pour lequel il est présumé que l'étendue du projet est déterminée. Ces contraintes sont celles du calendrier, du coût et de la performance ou qualité.

MODE DE RÉALISATION DU PROJET	Contraintes		
	Calendrier	Coût	Performance ou qualité
<b>Conception-appel d'offres-construction</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le calendrier doit prévoir le temps nécessaire pour préparer des documents de conception et de construction complets et exacts. Il doit aussi prévoir suffisamment de temps pour que le client et les autres parties intéressées du projet, y compris les bailleurs de fonds, les autorités compétentes et les utilisateurs, puissent examiner, commenter et approuver la conception.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le coût de construction ferme est connu après l'appel d'offres et à la fin de la négociation, avant le début de la construction.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La performance et la qualité du résultat sont connues avant l'appel d'offres. C'est une condition préalable à ce mode de réalisation pour éviter des changements à l'étendue du projet et des modifications à la phase de la construction.</li> </ul>
<b>Design-construction</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le design-constructeur ou le gérant de construction peuvent accélérer le calendrier par des appels d'offres séquentiels et la construction en mode accéléré. Selon la construction en mode accéléré, les tâches de conception et de construction sont effectuées en parallèle et l'échéancier est très serré. Par ailleurs, les appels d'offres séquentiels peuvent accélérer le calendrier en donnant à certains entrepreneurs spécialisés l'accès aux documents d'appel d'offres avant que la conception ne soit terminée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un coût de construction ferme est établi sur la base des exigences du projet, avant la conception.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le design-constructeur a l'autorité de faire des compromis à la performance ou à la qualité sous réserve que les exigences de projet du maître de l'ouvrage soient satisfaites.</li> </ul>
<b>Gérance de construction</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le calendrier doit prévoir le temps nécessaire pour préparer des documents de conception et de construction complets et exacts. Il doit aussi prévoir suffisamment de temps pour que le client et les autres parties intéressées du projet, y compris les bailleurs de fonds, les autorités compétentes et les utilisateurs, puissent examiner, commenter et approuver la conception.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le coût de construction final du projet n'est pas connu avant que les résultats de la plupart ou de la totalité des appels d'offres distincts ne soient connus et que les modifications inévitables découlant du mode accéléré aient fait l'objet de soumissions et aient été approuvées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La performance ou la qualité des résultats du projet sont établies dès le début, mais peuvent être modifiées au besoin sur une base progressive au fur et à mesure que le coût de construction se définit.</li> </ul>

TABLEAU 7 Facteurs d'ajustement des honoraires reliés au mode de réalisation du projet

### 1.2.2.5 | Facteurs d'ajustement des honoraires reliés au mode de réalisation du projet et au projet

Le changement et l'incertitude sont le propre de tout projet que l'on entreprend. Le projet et le risque sont deux notions inséparables et aucune planification ne peut éliminer TOUS les risques d'un projet. Encore une fois, sans vouloir trop simplifier, chaque mode de réalisation d'un projet de conception et de construction a son propre profil général de risque. Pour établir un juste échange de valeur, le client et l'architecte doivent reconnaître la concordance entre le profil de risque du mode de réalisation du projet et leurs propres sensibilités au risque.

MODE DE RÉALISATION DU PROJET	Profils de risques des modes de réalisation des projets		
	Calendrier	Coût	Performance/qualité
<b>Conception-appel d'offres-construction</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La certitude par rapport au calendrier ne peut être établie qu'au détriment du coût et de la performance. L'achèvement des documents de conception et par conséquent, le calendrier du projet, peuvent être retardés si les exigences du projet sont incomplètes ou complexes ou si les intérêts des parties intéressées sont contradictoires.</li> <li>La collecte d'information complète aux phases des études préconceptionnelles et de l'esquisse, leur analyse et la prise de décisions stratégiques atténuent le risque, mais le calendrier est allongé et les honoraires d'experts-conseils peuvent augmenter.</li> <li>La souplesse du calendrier de construction dans le plan du projet peut atténuer le risque.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le coût de construction ferme n'est connu qu'après l'achèvement de la conception, l'analyse des soumissions et les négociations.</li> <li>Le risque est atténué, mais les honoraires des experts-conseils sont augmentés selon les estimations progressives des coûts pendant toutes les phases de la conception et de la préparation des documents du projet.</li> <li>Le risque relié au coût est atténué par l'inclusion d'allocations pour imprévus au projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La performance et la qualité sont fermement établies pendant tout le processus de conception.</li> </ul>
<b>Design-construction</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le calendrier de réalisation du projet et le coût du projet devraient être déterminés et énoncés dans le contrat. Pour tenir compte de certaines conditions imprévues du marché, il peut être nécessaire de prévoir une certaine souplesse dans le calendrier.</li> <li>Le calendrier peut être accéléré ou non, selon la mesure dans laquelle le client doit approuver la conception et les devis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un engagement par rapport au coût de construction est établi au début du projet.</li> <li>La certitude à l'égard du coût est fondée sur un énoncé complet et bien défini des exigences du projet fourni par le client au design-constructeur dès le début du projet.</li> <li>Les modifications apportées aux exigences qui entraînent des modifications à la phase de la conception ou à celle de la construction peuvent occasionner des augmentations de coût disproportionnées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il est possible que la performance ou la qualité du résultat ne soit pas entièrement connue tant que le projet est en construction.</li> <li>L'équipe de conception est sous l'autorité du design-constructeur et non pas sous celle du client.</li> <li>Les risques sont atténués lorsque le client prépare un document exhaustif sur ses exigences et lorsqu'il engage une équipe d'architectes/d'ingénieurs pour faire un suivi de la conception et de la construction en son nom. Ces deux stratégies d'atténuation du risque augmentent toutefois les honoraires professionnels et peuvent retarder le calendrier du projet.</li> </ul>
<b>Gérance de construction</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il est possible d'accélérer le calendrier par la réalisation des travaux en mode accéléré ou par les appels d'offres séquentiels.</li> <li>La réalisation en mode accéléré exige un gros effort additionnel en gestion de la conception et en coordination de la conception et de la construction. Ce mode augmente le risque d'avoir à retravailler la conception et la construction, ce qui entraîne des honoraires et des coûts de construction additionnels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le client doit s'engager dans la conception et la construction sans connaître le coût de construction ferme.</li> <li>Le risque est atténué par des estimations progressives du coût de construction et par l'apport des entrepreneurs, des entrepreneurs spécialisés et des fabricants de produits. Cela peut toutefois entraîner des services et des honoraires de professionnels additionnels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour respecter le budget, il est possible qu'à des étapes ultérieures de la conception et de la construction il faille prendre des mesures pour réduire les coûts et que ces mesures entraînent une diminution de la performance ou de la qualité.</li> <li>Le risque est atténué par l'élaboration d'un plan sur les compromis dès le début du projet pour favoriser une prise de décision stratégique. Il faut toutefois prévoir des services et des honoraires additionnels à cette fin.</li> </ul>

TABLEAU 8 Profils de risque reliés aux modes de réalisation des projets

## Un risque commun à tous les modes de réalisation des projets

Plusieurs risques peuvent avoir des incidences sur le calendrier, le coût ou la qualité du projet, et ce, dans tous les modes d'approvisionnement. Les conditions du marché dans l'industrie de la construction posent un risque important. Il est possible que des produits dont l'utilisation est prévue à la phase de la conception ne soient plus disponibles au moment de la construction ou qu'ils soient devenus excessivement dispendieux, auxquels cas il faut choisir des produits de remplacement, les proposer, les examiner, obtenir des soumissions et les approuver. La phase de l'appel d'offres et des négociations peut être prolongée pour permettre à l'architecte de concevoir des solutions de rechange et au(x) soumissionnaire(s) retenu(s) de réviser les montants de leurs soumissions si les coûts excèdent le budget du projet.

### 1.2.2.6 Partenariat public privé

(Aussi appelé le PPP ou la diversification des modes de financement et d'approvisionnement (DMFA) en Ontario)

Dans ces diverses formes de réalisation de projet, le client conclut généralement une entente avec une entité. Cette entité peut assumer la responsabilité de tous les aspects du projet, y compris : le financement, la conception et la construction, l'exploitation et l'entretien. Les PPP sont de plus en plus courants pour de très grands projets, notamment pour des projets d'infrastructure, dans lesquels divers ordres de gouvernement transfèrent le financement au secteur privé. Habituellement, les services de l'architecte sont retenus par cette entité unique (pas nécessairement le propriétaire du bâtiment). L'architecte n'a pas toujours la possibilité d'établir une relation professionnelle avec les utilisateurs finaux du projet.

Tout comme dans le mode d'approvisionnement en design-construction, les honoraires pour les services fournis par l'architecte au proposant principal peuvent être établis selon les Annexes du Document Six de l'IRAC. Un facteur d'ajustement des honoraires peut être appliqué si les modalités du contrat introduisent des risques, comme un partage du risque financier ou l'obligation de contribuer aux coûts d'une poursuite relative au projet.

### 1.2.2.7 Autres modes de réalisation des projets ou processus de conception

D'autres modes de réalisation des projets ont fait leur apparition. Ils portent sur une amélioration de l'efficacité et de l'efficience en modifiant les relations entre les professionnels de la conception et de la construction et en intégrant plus étroitement les processus de conception et de construction. La construction allégée (« lean construction ») et la réalisation de projet intégrée (RPI) sont deux exemples de ces nouveaux modes. Ils sont tous deux appuyés par les innovations technologiques apportées par la modélisation des données du bâtiment (MDB ou BIM). La base d'établissement d'un juste échange de valeur en utilisant ces nouveaux modes de réalisation de projet peut supposer le partenariat et un partage du risque d'un projet. Il faudra établir de nouveaux modèles pour déterminer les honoraires appropriés.

Il est possible qu'un client demande à l'architecte de s'engager dans d'autres approches conceptuelles, comme le processus de conception intégrée (PCI) pour satisfaire à des exigences de certification d'un bâtiment, comme la certification LEED. L'annexe au Document Six de l'IRAC prévoit les services offerts en vue d'une certification, mais il faudra peut-être prévoir un facteur d'ajustement pour tenir compte de l'effort additionnel relatif à la gestion de l'équipe de conception dans un autre processus de conception.

### 1.2.3 | Facteur d'ajustement des honoraires 3 – Calendriers de réalisation et projets réalisés en mode accéléré

Dans ce monde d'aujourd'hui où tout va très vite, il y a souvent des pressions pour qu'un projet soit achevé le plus rapidement possible aux fins de son occupation. Il faut alors établir des calendriers de réalisation des travaux pour satisfaire, par exemple, aux besoins des locataires, pour faciliter le démarrage des activités manufacturières d'une usine ou pour assurer la rentrée scolaire dans de nouveaux locaux. La réalisation de projet en mode accéléré est le processus de gestion du calendrier selon lequel des travaux généralement exécutés en séquence le sont plutôt concurremment. Ainsi, les travaux de construction commencent alors que le travail de conception est toujours en cours. Cette façon de faire comporte des risques, notamment quant à la reprise de travaux de conception ou de construction, car les décisions usuelles relatives à chaque aspect du design ne sont peut-être pas toutes prises et le personnel de l'architecte et de l'entrepreneur doivent travailler avec un plus grand nombre d'inconnus. Les projets réalisés en mode accéléré justifient des honoraires additionnels, car l'architecte devra souvent embaucher du personnel additionnel, payer ses employés en heures supplémentaires et reporter d'autres projets pour s'adapter aux priorités d'un tel projet.

Par ailleurs, il faut également tenir compte que la construction s'étend sur une plus longue période. Or, même dans un mode de réalisation de projet traditionnel comme la conception-appel d'offres-construction, si les travaux se prolongent, il en va de même pour les services de l'architecte et il faut prévoir une rémunération pour les ressources additionnelles requises pour administrer le contrat de construction. Par contre, si le calendrier est accéléré et s'étend sur une longue période, les décisions sont prises plus rapidement et les honoraires peuvent être ajustés en conséquence.

### 1.2.4 | Documentation du projet et modélisation informatique

Bien des clients ont des exigences particulières concernant la documentation (p. ex., normes informatiques spécialisées ou formats « imprimables »). Il est aussi parfois nécessaire d'ajuster le langage ou la plateforme informatique pour satisfaire aux besoins des consultants, des entrepreneurs ou du client.

La demande pour l'utilisation de la modélisation des données du bâtiment (MDB ou BIM) est de plus en plus forte. De plus, il faut souvent fournir les documents électroniques en plusieurs formats pendant la réalisation d'un projet, que ce soit à des fins d'examen et d'approbation, de préparation de dessins d'ateliers ou d'appels d'offres. Tout cela peut prendre bien du temps et coûter cher. Les honoraires de l'architecte et des consultants doivent donc être ajustés en conséquence.

Un client peut aussi demander des services additionnels pour offrir aux parties intéressées du projet la visualisation complète en 3D, la gestion des installations assistée par ordinateur ou la modélisation énergétique assistée par ordinateur. L'analyse de la conception virtuelle et de la modélisation énergétique peuvent devenir d'importants atouts pour le développement des détails de conception et s'avérer une stratégie importante d'atténuation des risques pour identifier les exigences de projet qui ne sont pas totalement satisfaites, qui ne sont pas énoncées ou qui sont mal comprises ou encore pour améliorer la performance du bâtiment.

### **1.2.5 | Facteur d'ajustement des honoraires 5 – Consultants spécialisés**

Les nouvelles technologies et les nouvelles réglementations font en sorte qu'il faut maintenant embaucher de plus en plus de consultants spécialisés. L'architecte coordonne généralement le travail des experts-conseils et autres consultants, peu importe s'il a retenu directement leurs services ou si ceux-ci ont été embauchés par le client. Les honoraires relatifs aux services et à la coordination des consultants spécialisés sont toujours en sus des honoraires de l'architecte et ne sont pas compris dans les honoraires ou les pourcentages usuels pour les services de l'architecte.

### **1.2.6 | Facteur d'ajustement des honoraires 6 – Approbations et autorités compétentes**

Le nombre d'approbations requises des diverses « autorités compétentes » ne cesse d'augmenter. À une certaine époque, le permis de construire suffisait; aujourd'hui toutefois, la plupart des projets doivent être examinés par plusieurs autorités différentes. Certaines approbations, notamment celles qui ont trait au plan d'ensemble ou à l'aménagement du terrain et les permis de construire par phases demandent beaucoup de temps. Fournir les documents nécessaires; communiquer avec les autorités compétentes; et satisfaire à leurs exigences conceptuelles et techniques, tout cela coûte très cher. Les exigences varient selon les régions et les types de bâtiment. C'est pourquoi les honoraires doivent être ajustés en conséquence.

### **1.2.7 | Facteur d'ajustement des honoraires 7 – Documents à soumettre (non reliés à la construction)**

Certains clients, notamment le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux, leurs agences et les sociétés d'État, exigent que les documents du projet soient présentés à diverses étapes de leur avancement. Or, les coûts augmentent avec la fréquence des présentations de documents. Les honoraires de l'architecte doivent être ajustés pour tenir compte du nombre de fois où il devra présenter ses documents tout au long de leur élaboration.

### **1.2.8 | Facteur d'ajustement des honoraires 8 – Nouvelles technologies**

Tous les jours, on voit apparaître de nouvelles technologies, de nouveaux produits et systèmes de construction, des méthodes de construction de pointe et de nouveaux outils de conception. En outre, l'amélioration de la performance énergétique prend de plus en plus d'importance. Bien des clients veulent intégrer ces innovations à leurs projets. Parfois, cela peut coûter plus cher, car l'utilisation de produits ou de systèmes qui n'ont pas encore fait leurs preuves ou qui exigent des certifications, des essais, des présentations de documents et des approbations additionnels comporte des risques inconnus. Il faudra peut-être aussi engager des consultants spécialisés additionnels et coordonner leur travail. Souvent, l'architecte devra faire des recherches ou rendre des services supplémentaires.

## 1.2.9 | Facteur d'ajustement des honoraires 9 – Administration du contrat

De nos jours, bien des clients demandent à l'architecte et aux autres consultants un niveau de services qui excède celui qui est nécessaire pour exercer une diligence appropriée pendant la surveillance des travaux et l'administration du contrat de construction.

Ces services peuvent comprendre, sans s'y limiter :

- des réunions, de la coordination ou des visites de chantier additionnelles avec des représentants du client, des groupes d'utilisateurs, des entrepreneurs ou des entrepreneurs spécialisés, pour lesquelles la présence des professionnels n'est généralement pas requise;
- des exigences pour que l'architecte préside des réunions convoquées par des tiers et qu'il en rédige les procès-verbaux;
- des exigences pour que l'architecte tienne un nombre minimum de réunions ou effectue un nombre minimum de visites, peu importe si la construction le requiert;
- des visites de chantier additionnelles pour éclaircir certains éléments qui découlent de la sélection par le client d'entrepreneurs, de sous-traitants, de fournisseurs ou de produits particuliers;
- des visites de chantier en nombre excessif en raison de la piètre performance des travailleurs

L'architecte et le client devraient discuter dès le début du projet des services additionnels requis à l'étape de la surveillance des travaux et de l'administration du contrat de construction, et ajuster les honoraires en conséquence.

## 1.2.10 | Facteur d'ajustement des honoraires 10 – Emplacement du projet et conditions du terrain

L'emplacement du projet et les conditions du terrain peuvent avoir des incidences sur les services de l'architecte. Un terrain en zone urbaine à densité élevée ou un terrain en région éloignée, dans le nord du pays, posent des défis de conception particuliers à l'architecte. De plus, la surveillance d'un projet en région éloignée peut entraîner du temps et des frais de déplacement au-delà de ce qui est normal. Il faut en tenir compte au moment de s'entendre sur les honoraires de l'architecte.

### **1.2.11 | Facteur d'ajustement des honoraires 11 – Rénovation de bâtiments existants (par rapport à une nouvelle construction)**

Il est bien connu que les travaux de rénovation cachent des surprises. C'est la raison pour laquelle il est recommandé de facturer selon un taux horaire les honoraires relatifs à un projet de rénovation. Si l'architecte est rémunéré au pourcentage, il devra ajuster ses honoraires à la hausse pour tenir compte des imprévus et des modifications subséquentes qu'il devra apporter à ses documents.

Les projets de conservation de bâtiments patrimoniaux peuvent augmenter considérablement la portée des services de l'architecte et les services de coordination avec un consultant spécial. Il est recommandé d'ajuster les honoraires pour tenir compte de la coordination additionnelle et des services additionnels préalablement définis.

### **1.2.12 | Facteur d'ajustement des honoraires 12 – Travaux répétitifs ou concepts répétitifs**

Lorsqu'un même client construit deux bâtiments ou plus à partir des mêmes documents et sans les modifier, les honoraires de l'architecte sont généralement réduits d'environ 50 % (un facteur d'ajustement de 0,5) pour toutes les phases du projet, à l'exception de la phase de l'administration du contrat pour laquelle les honoraires demeurent les mêmes. Puisque chaque bâtiment est construit séparément, les services d'administration du contrat, y compris la surveillance des travaux, sont les mêmes pour chacun d'entre eux. Les modifications et les adaptations apportées au design d'un projet aux fins de sa réutilisation sont souvent facturées selon un tarif horaire.

Toute vente du droit d'utilisation du design, des instruments de service ou des droits d'auteur doit être négociée avec l'architecte.<sup>4</sup>

### **1.2.13 | Facteur d'ajustement des honoraires 13 – Personnel de l'architecte**

Plusieurs facteurs liés au personnel de l'architecte peuvent avoir des incidences sur les honoraires. Les heures supplémentaires exigeront des honoraires additionnels. Il est à l'avantage de certains projets que du personnel plus expérimenté y participe. Il faudra également tenir compte du travail effectué ailleurs qu'au bureau de l'architecte et des frais indirects particuliers au projet.

---

<sup>4</sup> Les instruments de service sont les représentations, sous toute forme d'expression, du travail créatif tangible et intangible qui forme une partie des services ou des services additionnels. L'architecte et les experts-conseils engagés par l'architecte conservent tous les droits en common law et statutaires et les autres droits réservés, y compris les droits d'auteur liés aux instruments de service, y compris les droits moraux. Les instruments de service ne doivent être utilisés que par le client, aux fins prévues du projet à l'emplacement de l'ouvrage et ne doivent pas être mis en vente ou transférés à des tierces parties sans le consentement écrit de l'architecte.

### **1.2.14 | Facteur d'ajustement des honoraires 14 – Démobilisation et remobilisation (arrêt et reprise du travail du personnel de l'architecte)**

Il arrive parfois que l'architecte doive suspendre la prestation de ses services à la phase de la conception ou de la préparation des documents de construction, que ce soit à cause du retard dans l'approbation de financement ou pour d'autres raisons. Cela cause souvent des problèmes à l'architecte qui a embauché des consultants et a assigné des employés au projet et qui doit alors les assigner à un autre projet ou parfois même les mettre à pied. De la même façon, lorsqu'un projet « redémarre » après avoir été interrompu un certain temps, l'architecte doit prendre les mesures nécessaires pour y assigner le personnel adéquat et reprendre le travail. Une telle situation peut coûter cher et avoir des conséquences sur les liquidités et les résultats financiers de l'architecte. Il est donc important de négocier un ajustement des honoraires en un tel cas.

### **1.2.15 | Facteur d'ajustement des honoraires 15 – Occupation du bâtiment en plusieurs phases**

Dans certains projets complexes et d'envergure, les utilisateurs et les clients veulent souvent occuper diverses parties d'un bâtiment dès leur achèvement. Par exemple, dans le cas d'un hôpital en hauteur, il faudra peut-être assurer la prise de possession et la mise en service de deux ou trois étages avant l'achèvement complet du projet. Cette exigence additionnelle augmente l'étendue des services de l'architecte. Lorsqu'il est prévu que le bâtiment sera occupé en diverses phases, il faut déterminer les honoraires en conséquence.

### **1.2.16 | Facteur d'ajustement des honoraires 16 – Surveillance des travaux à temps plein**

Il est maintenant assez fréquent, surtout pour les plus grands projets et les projets réalisés en gérance de construction, que les clients exigent que l'architecte affecte un employé à temps plein au chantier de construction. Cet employé de l'architecte aide l'entrepreneur à traiter les demandes d'information et les autres questions administratives, effectue la surveillance générale des travaux et coordonne et résout les problèmes pour assurer le bon avancement des travaux. Cet employé additionnel dédié à ce projet particulier doit être rémunéré et les honoraires doivent être ajustés en conséquence.

## 1.3 | Frais remboursables

Habituellement, l'architecte engage des frais directs au nom du client. Ces frais se rapportent à la prestation des services de l'architecte et à la production des instruments de service, comme des modèles informatiques, des dessins et des devis, et ils résultent de la conception, de la préparation des documents, de l'appel d'offres et de la construction d'un bâtiment. Ces frais sont engagés dans l'intérêt du projet et ne sont pas couverts par les honoraires professionnels. L'expression « frais remboursables » est également définie dans le Document Six de l'IRAC.

Les frais remboursables peuvent comprendre :

- les frais de déplacement relatifs au projet autorisés par le client (transport, hébergement et repas);
- les frais de communication et d'expédition (appels interurbains, messagerie, poste, hébergement d'un site Web dédié au projet, etc.);
- les frais de reproduction des plans, croquis, dessins, représentations graphiques et autres documents;
- les frais pour rendus, maquettes, impression de dessins informatisés, maquettes grandeur nature demandées spécifiquement par le client;
- les frais pour la modélisation informatique et la documentation spéciales;
- les frais d'inscription, de documentation et de certification par des tierces parties, comme LEED®;
- les frais, droits ou taxes pour permis ou approbations à obtenir de l'autorité compétente;
- les primes des couvertures ou limites additionnelles d'assurance, y compris l'assurance responsabilité professionnelle, demandées par le client en plus de celles que possèdent normalement l'architecte et ses consultants;
- les frais directs (tels que décrits ci-dessus) engagés par les employés de l'architecte, les ingénieurs et les autres consultants.

### 1.3.1 | Frais d'administration

La gestion des frais remboursables fait partie des services fournis par l'architecte au client. Les frais remboursables sont généralement facturés à leur coût réel plus un pourcentage pour couvrir les frais d'administration, de traitement et de financement (souvent établi entre 10 % et 15 %).

### 1.3.2 | Assurance responsabilité professionnelle

Les ordres d'architectes du Canada exigent que les architectes autorisés à fournir des services au public détiennent une assurance responsabilité professionnelle minimale.

Les formules de contrat normalisées, comme le Document Six de l'IRAC, exigent que l'architecte détienne une telle assurance et permettent au client d'obtenir une copie du certificat d'assurance responsabilité professionnelle.

## 1.4 | Paiement

La convention du Document Six de l'IRAC comprend également d'autres dispositions relatives au paiement sur lesquelles les parties doivent s'entendre.

### 1.4.1 | Acompte

Un acompte est une avance sur les honoraires qui sera déduite de la facture finale et qui est considérée comme un crédit pour le client. Le client et l'architecte doivent s'entendre sur un montant et l'indiquer à l'article A15 de la convention du Document Six de l'IRAC. La réglementation relative aux paiements d'acompte peut varier d'une province à l'autre. Les architectes doivent connaître cette réglementation avant de conclure un contrat de services d'architecture avec un client.

### 1.4.2 | Période de facturation

L'article A16 de la convention du Document Six de l'IRAC indique que les factures doivent être présentées tous les mois. Si la fréquence de facturation est variable, cette clause peut être modifiée pour indiquer les étapes de facturation convenues (aux deux semaines ou à une autre fréquence).

### 1.4.3 | Intérêt

Le taux annuel des intérêts applicables aux factures impayées doit être indiqué dans le Document Six de l'IRAC.



**PAVILLON DU PARC BORDEN**  
gh3  
Photo: Raymond Chow (gh3)



**MAISON PARALLÉLOGRAMME**  
5468796 Architecture Inc.  
Photo: 5468796 Architecture



**CHALET DANS LA GORGE DU PIÈGE À LAPINS**  
Omar Gandhi Architect Inc. en collaboration  
avec Design Base 8 (NYC)  
Photo: Doublespace Photography

## 1.5 | Autres dispositions relatives au paiement

### 1.5.1 | Retenues obligatoires

Dans quelques provinces ou territoires, les architectes ont des droits en matière de privilège et leurs honoraires sont assujettis à des retenues obligatoires selon la législation en vigueur en ce domaine. Dans le cas de très gros projets, cette retenue peut représenter un fardeau financier important pour un bureau d'architectes, surtout lorsque la préparation des documents de construction et la construction elle-même s'étalent sur plusieurs années.

Si le client retient une partie des paiements dus à l'architecte en vertu d'une législation sur les privilèges applicable, et que l'architecte fournit des services avant et après le début de l'ouvrage, ce contrat sera considéré comme étant divisé en deux contrats aux fins de la législation sur les privilèges applicable, à savoir :

1. un contrat pour la prestation des services jusqu'à la date du début de l'ouvrage inclusivement;
2. un deuxième contrat pour la prestation de services après le début de l'ouvrage.

### 1.5.2 | Modifications au design

Il est parfois nécessaire de modifier le design d'un projet, que ce soit à la suite de changements aux exigences fonctionnelles, d'une diminution du budget, d'un changement de personnel administratif chez le client ou pour toute autre raison qui ne relève pas du contrôle de l'architecte. Les frais pour modifier le design couvrent les frais de conception et les modifications nécessaires aux plans et devis.

Les frais de modification au design sont variables et peuvent atteindre 50 % des honoraires originaux pour tout le bâtiment, selon l'étendue des modifications. Le client et l'architecte devraient négocier des honoraires appropriés à cette fin.

## 2 | Classification des bâtiments

On peut classer les bâtiments de diverses façons : selon l'usage, les dimensions, le coût de construction et la complexité. Chacun de ces facteurs peut avoir des incidences importantes sur les honoraires des architectes et des ingénieurs.

### 2.1 | Usage

Les codes du bâtiment du Canada divisent les bâtiments selon l'usage, notamment parce qu'ils doivent régir ou prescrire le niveau de sécurité publique requis pour chaque usage.

Dans les provinces et territoires, les services d'un architecte doivent être retenus pour la plupart des usages et il est important de consulter la réglementation appropriée pour déterminer les cas d'exemption.

Bien des bâtiments ont des usages mixtes, c'est-à-dire qu'ils comportent plus d'un usage, et cela pose certains défis pour l'établissement des honoraires professionnels. Voici quelques façons de déterminer les honoraires applicables à un bâtiment à usages mixtes :

- déterminer des honoraires distincts pour deux usages distincts, par exemple pour un garage de stationnement attenant et un autre usage;
- utiliser un pourcentage combiné convenu par les parties et établi selon la portion de chaque usage;
- déterminer le pourcentage des honoraires sur la base de l'usage principal.

### 2.2 | Complexité du bâtiment

Certaines associations d'architectes provinciales ont classé les bâtiments selon la complexité, allant généralement du bâtiment simple au bâtiment complexe et les catégories font souvent référence au niveau de services d'architecte requis pour le type de bâtiment.

L'IRAC divise les bâtiments en trois catégories, à savoir : simple, moyen et complexe.

Un projet « **simple** » est un projet de caractère utilitaire, sans complication, comportant un minimum de revêtements de finition et la coordination de systèmes structuraux, mécaniques et électriques de base.

Un projet de complexité « **moyenne** » est un projet de caractère conventionnel qui requiert la coordination des systèmes structuraux, mécaniques et électriques.

Un projet « **complexe** » revêt un caractère exceptionnel et suppose une complexité de conception qui exige des systèmes plus évolués et la coordination de systèmes structuraux, mécaniques et électriques complexes. Les projets complexes requièrent une plus grande intégration de plusieurs disciplines et systèmes, comme une infrastructure d'information et de communications, des systèmes de sécurité, des systèmes régénératifs de haute performance et des systèmes de production et de conservation d'énergie.

## 2.3 | Taille du bâtiment

La taille ou la superficie du bâtiment est un autre facteur qui aide à déterminer les honoraires de l'architecte. Les projets simples comportant des éléments répétitifs peuvent offrir certaines économies d'échelle dans la prestation des services de l'architecte. Les plus petits projets nécessitent différents détails, ce qui prend beaucoup de temps, même si leur coût de construction est relativement peu élevé. Pour des projets de petite envergure, comme des projets de moins de 500 mètres carrés ou d'un coût de construction inférieur à 500 000 \$, les honoraires à pourcentage ne conviennent pas toujours et il est parfois recommandé d'établir les honoraires selon un tarif horaire ou quotidien. De même, pour les très grands projets de plus de 30 000 mètres carrés, il faudra peut-être négocier les honoraires.

## 2.4 | Coût du bâtiment ou coût de construction

Le coût de construction offre une autre façon de classer les bâtiments qui devient très importante si les honoraires sont établis sur cette base. Malheureusement, les coûts de construction varient selon les diverses régions du pays. Ils varient également selon les cycles économiques et les forces du marché, comme l'offre et la demande.

Les catégories de coût de construction usuelles varient, allant de moins de 500 000 \$ à beaucoup plus de 50 000 000\$. De manière générale, le pourcentage de base des honoraires pour les services de l'architecte diminue lorsque le coût de construction de certaines catégories de bâtiments simples augmente.

## 2.5 | Catégories ou types de bâtiments

Certaines associations provinciales ont subdivisé les bâtiments selon le type, et les catégories font souvent référence au niveau de services d'architecture requis pour un type de bâtiment donné. On retrouve généralement sept catégories ou « types » de bâtiments.

L'IRAC a adopté les catégories de bâtiment suivantes : voir l'Annexe D pour une liste semblable en ordre alphabétique.

Catégorie		
1	1.1	Entrepôt
	1.2	Grange, écurie, entrepôt, remise, chenil, abri pour les animaux
	1.3	Entrepôt libre-service
2	2.1	Immeuble résidentiel à logements multiples (appartement, condominium, dortoir, maison en rangée, etc.)
	2.2	Camp d'été, pavillon de parc
3	3.1	Bâtiment des forces armées, caserne, manège militaire, salle d'exercices
	3.2	Salle de quilles, salle de danse
	3.3	Motel et hôtel-résidence
	3.4	Marina, jetée de récréation
	3.5	Bâtiment d'entretien, garage, station-service, concession d'automobiles
	3.6	Édifice de bureaux commerciaux ou administratifs (enveloppe seulement, excluant l'aménagement des bureaux par les locataires)
	3.7	Immeubles commerciaux hébergeant des entreprises de prestation de services personnels tels que : magasin, boutique, barbier, salon de coiffure, supermarché, centre commercial, grand magasin (excluant l'aménagement des lieux par les locataires)
	3.8	Résidence pour étudiants ou résidence en établissement institutionnel, appartements pour personnes âgées
	3.9	École - de niveau maternel et primaire
	3.10	Bâtiment industriel (industrie légère)
3.11	Bâtiment agricole spécialisé	
3.12	Centre de villégiature (enveloppe de bâtiment seulement)	

Catégorie		
4	4.1	École secondaire, école secondaire professionnelle
	4.2	Bureau de poste et centre de prestation de services financiers (tel qu'une succursale de banque)
	4.3	Estrade, stade
	4.4	Salle des congrès, centre d'exposition
	4.5	Installation de fabrication, de traitement ou d'entreposage spécialisé
	4.6	Établissement de nettoyage à sec, buanderie
	4.7	Crèmerie et laiterie, distillerie
	4.8	Logements spécialisés offrant des services de soutien de haut niveau aux résidents, résidence pour personnes âgées, maison d'hébergement pour sans-abri, maison d'hébergement pour femmes
	4.9	Clinique vétérinaire
	4.10	Commissariat de police, caserne de pompiers, installation de services ambulanciers
	4.11	Hôtel, parc-hôtel complexe
	4.12	Club : urbain, champêtre, sportif, de santé
	4.13	Centre communautaire
	4.14	Garage de stationnement indépendant
5	5.1	Liens et ponts piétonniers
	5.2	Terminal de manutention de fret, entrepôt du matériel spécial d'entretien, hangar d'aviation
	5.3	Bâtiment de parc d'attractions
	5.4	Bâtiment où sont installés des équipements téléphoniques, salle des serveurs, centre des opérations d'urgence
	5.5	Piscine, aréna, édifice sportif ou de spectacle, bâtiment servant à l'éducation physique, gymnase
	5.6	Zoo, hôpital vétérinaire, jardin botanique
	5.7	Garderie agréée
	5.8	Établissement d'enseignement universitaire ou collégial non technique et école secondaire professionnelle
	5.9	Chapelle située dans un cimetière, mausolée, crématorium
	5.10	Salon funéraire
	5.11	Hôtel de Ville, mairie
	5.12	Musée (hall d'exposition qui s'assimile à une coquille, programme simple sans contrôle des conditions ambiantes)
	5.13	Restaurant, débit de boissons
	5.14	Église, établissement de culte, monastère, couvent
	5.15	Établissement de soins de longue durée, centre d'hébergement tel que les foyers de groupe
	5.16	Établissement pénitentiaire à sécurité minimale
	5.17	Installation de production de cannabis
6	6.1	Installation pour soins médicaux de haut niveau permettant de poser des diagnostics et offrant des traitements d'urgence, installation de soins pour maladie chronique, établissement psychiatrique et centre de réadaptation
	6.2	Installation de recherche médicale
	6.3	Bâtiment de télécommunications, station de télévision ou de radio, studio, centre informatique
	6.4	Installation scientifique
	6.5	Laboratoire
	6.6	Clinique dentaire, clinique médicale ambulatoire
	6.7	Observatoire, planétarium
	6.8	Musée, galerie d'art
	6.9	Palais de justice, bâtiment d'archives, bibliothèque
	6.10	Aquarium
	6.11	Gare de transit
	6.12	Établissement pénitentiaire à sécurité moyenne ou maximale
	6.13	Aérogare, terminus d'autobus, gare ferroviaire, gare maritime/de traversier
	6.14	Bâtiment des douanes et de l'immigration
	6.15	Théâtre, opéra, auditorium, salle de concert
7	7.1	Résidence personnalisée, piscine résidentielle personnalisée, résidence officielle d'un gouvernement
	7.2	Ouvrage décoratif, kiosque d'exposition, parc public, promenade, fontaine
	7.3	Monument commémoratif, monument funéraire
	7.4	Tour de contrôle de la circulation aérienne, poste de commandement, station d'information de vol
	7.5	Planification d'espaces locatifs
	7.6	Édifice de l'Assemblée législative, édifice de la Monnaie royale canadienne
	7.7	Chancellerie et ambassade, consulat, mission étrangère

**NOTE:** Pour tenir compte de la complexité de conception accrue découlant des exigences évolutives des usagers, comme la sécurité, certains types de bâtiments ont été reclassés dans une catégorie supérieure à celle qui est indiquée dans les tarifs de certains ordres ou associations d'architectes provinciaux.

## 3 | Définitions

### Acompte :

Le premier paiement versé à l'architecte à la conclusion d'une entente qui représente une rémunération pour couvrir son travail et ses frais initiaux encourus au nom du client. Ce montant est versé en acompte de la facturation finale de l'architecte pour ses services relatifs au projet. Généralement, l'acompte est négocié et il correspond à la valeur des deux premiers mois des services ou à la moitié de la valeur de la première phase du mandat.

### Budget de construction (du Document Six de l'IRAC) :

Le budget de construction est le montant d'argent que le client s'engage à consacrer au coût de construction, tel qu'indiqué à l'article A7 de la convention ou un montant rajusté déterminé ou approuvé par le client selon les modalités de ce contrat.

### Budget du projet :

Le montant total estimé par le client pour l'ensemble du projet. Le budget comprend, sans s'y limiter, le budget de construction, les honoraires professionnels, les imprévus, les coûts du terrain, les droits de passage et tous les autres coûts que devra assumer le client pour le projet.

### Coût de construction (du Document Six de l'IRAC) :

Le coût de construction est le coût total de l'ouvrage que le client assumera pour construire tous les éléments du projet conçus ou spécifiés par l'architecte ou au nom de celui-ci ou par suite de la coordination de l'architecte. Il comprend le prix du contrat de construction, le coût des modifications à l'ouvrage pendant la construction, les honoraires de gérance de construction ou autres honoraires reliés à la coordination et à l'approvisionnement de services de construction, ainsi que toutes les taxes applicables, à l'exception des taxes à la valeur ajoutée, qui sont exclues. Le coût de construction ne comprend pas la rémunération de l'architecte et des experts-conseils, le coût du terrain, les frais d'aménagement du terrain et les autres honoraires professionnels.

### Coût direct du personnel :

Le salaire du personnel de l'architecte ou du personnel des experts-conseils de l'architecte qui travaille au projet, auquel s'ajoutent des cotisations et avantages obligatoires ou habituels, y compris :

- l'assurance-emploi et autres avantages obligatoires
- les assurances
- les congés de maladie
- les congés obligatoires
- les vacances
- les rentes
- les autres cotisations et avantages semblables.

**Étude de faisabilité :**

Un rapport qui décrit la recherche et l'analyse subséquente pour déterminer la viabilité et la fonctionnalité d'un projet. Une étude de faisabilité analyse les questions économiques, financières, réglementaires et techniques du projet, ainsi que les questions relatives au marché.

**Facteur de multiplication :**

Un pourcentage ou un nombre par lequel on multiplie le coût direct du personnel pour tenir compte du fardeau fiscal sur la masse salariale, des frais généraux et du profit.

**Frais généraux :**

L'ensemble de frais comprenant les dépenses pour le loyer et les services publics, les fournitures de bureau, l'entretien de l'équipement informatique, les frais d'automobile, la promotion et la publicité, les livres et abonnements, les cotisations annuelles, les frais de location (sauf tel qu'indiqué ci-dessous), les frais de poste, les services de messagerie, les frais bancaires, les intérêts, les taxes d'affaires, les dons, les dépenses de formation et l'amortissement. Les honoraires des experts-conseils reliés à la prestation des services d'architecture sont exclus des frais généraux. Par contre, les honoraires des conseillers juridiques, des comptables, des consultants en marketing, et autres conseillers semblables y sont inclus. Les dépenses importantes comme l'achat ou la location d'articles dispendieux comme une automobile ou des ordinateurs, ou la rénovation des bureaux ne sont considérées comme des frais généraux que si elles peuvent être amorties en conformité avec les règles fiscales.

**Honoraires :**

Le montant de la rémunération versée à l'architecte pour la prestation d'un service donné. Ce montant ne comprend pas les frais remboursables et les débours.

**Honoraires à forfait :**

Un montant d'argent établi pour l'exécution ou la prestation de services particuliers.

**Honoraires à pourcentage :**

Un mode de rémunération qui établit les honoraires pour les services de l'architecte selon un pourcentage du coût de construction du projet. Le pourcentage variera selon le type de bâtiment, la valeur de la construction et le type de contrat de construction.

**Programme fonctionnel :**

Un document écrit qui décrit les divers critères et les données se rapportant à un projet, y compris les critères opérationnels, les objectifs conceptuels, les exigences et les contraintes relatives à l'emplacement, les espaces nécessaires et leurs relations, les renseignements détaillés sur les pièces, le mobilier, les accessoires et le matériel, les systèmes et l'équipement du bâtiment, les exigences en matière de flexibilité et d'adaptabilité et les possibilités d'agrandissement futur.

**Registre des débours :**

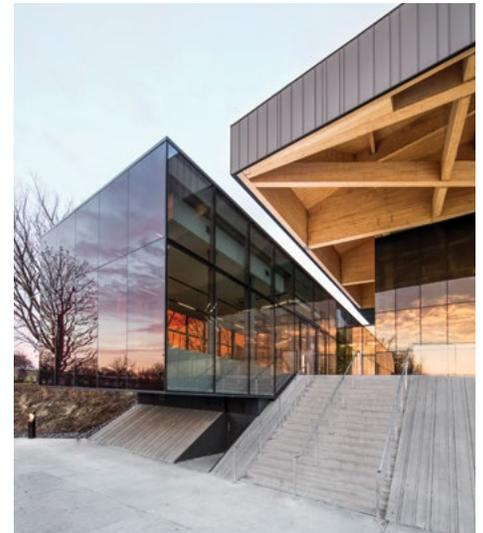
Un registre des frais remboursables pouvant être facturés.



**MAISON CASEY**  
Hariri Pontarini Architects  
Photo: Hariri Pontarini Architects



**MAISON DE LA LITTÉRATURE**  
Chevalier Morales Architectes  
Photo: Chevalier Morales architectes



**STADE DE SOCCER DE MONTRÉAL**  
SAUCIER+PERROTTE /  
HCMA Architecture + Design  
Photo: Olivier Blouin

### **Services (selon le Document Six de l'IRAC) :**

Les services sont les services professionnels indiqués à l'Annexe A – Services, qui comprennent les services rendus par l'architecte, ses employés et les experts-conseils qu'il a engagés.

### **Services à la phase préconceptuelle :**

Les services d'architecture rendus avant la phase traditionnelle de conception du bâtiment, qui aident le client à établir un programme fonctionnel et à déterminer l'étendue du projet, y compris un plan financier et un calendrier de réalisation.

### **Surveillance générale ou surveillance des travaux :**

La surveillance générale, qui est synonyme de surveillance des travaux, est la surveillance effectuée par l'architecte et les experts-conseils lors des visites à l'emplacement de l'ouvrage et, s'il y a lieu, aux endroits où sont fabriqués des éléments du bâtiment destinés à l'emplacement de l'ouvrage, à des intervalles appropriés à la progression des travaux qu'ils jugent, à leur discrétion professionnelle, nécessaires pour se tenir bien informés de l'avancement et de la qualité de l'ouvrage et pour déterminer si l'ouvrage est en conformité générale avec les documents de construction et en faire rapport, par écrit, au client, au constructeur et aux autorités compétentes.

### **Taxes à la valeur ajoutée (selon le Document Six de l'IRAC) :**

Les taxes à la valeur ajoutée sont les taxes imposées par le gouvernement fédéral ou un gouvernement provincial ou territorial et elles comprennent la taxe sur les produits et services, la taxe de vente du Québec, la taxe de vente harmonisée et toute autre taxe semblable dont la perception et le paiement sont imposés par une législation fiscale.

## 4 | Autres documents de référence

### Barèmes ou tarifs d'honoraires des ordres et associations d'architectes provinciaux

Architectural Institute of British Columbia. *Tariff of Fees for Architectural Services*. Quatrième édition. Révision en février 2009.

Alberta Association of Architects. *Schedule of Designated Services for Recommended Conditions of Engagement and Schedule of Professional Fees for Building Projects*. Septembre 2013.

Saskatchewan Association of Architects. *Bylaws of the Saskatchewan Association of Architects*, novembre 2002. Voir les règlements nos 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25.

Association des architectes en pratique privée du Québec. *Contrat standard entre l'architecte et le client*. Novembre 2013.

Association des architectes du Nouveau-Brunswick. *Barème des honoraires recommandés*. 7 janvier 2011.

Newfoundland Association of Architects and Association of Professional Engineers and Geoscientists of Newfoundland. *Guidelines and Recommended Minimum Fees for Architectural and Engineering Projects* Mars 2003.

# Annexes

- A Feuille de calcul des honoraires
- B Exemple d'une feuille de calcul des honoraires
- C Exemple de facture selon la méthode des honoraires à pourcentage
- D Liste alphabétique des bâtiments par catégorie
- E Aide-mémoire sur l'étendue des services
- F Services de base de l'architecte – sous forme narrative
- G Liste des services d'architecture additionnels
- H Liste exhaustive des consultants d'une équipe de conception
- I Trouver, choisir et engager un architecte
- J Types de bâtiments requérant les services d'un architecte

## ANNEXE A – Feuille de calcul des honoraires

	FACTEUR D'AJUSTEMENT DES HONORAIRES	COMMENTAIRES
Numéro du projet		
Nom du projet		
<b>PRINCIPAUX USAGES DU BÂTIMENT</b>		
Catégorie de bâtiment		
Aire du bâtiment		
Complexité du projet		
Budget de construction		
Mode de réalisation du projet		
Conservation du patrimoine		
<b>MODES DE RÉMUNÉRATION DE L'ARCHITECTE</b>		
1 Honoraires à pourcentage		
2 Honoraires à taux horaire ou quotidien		
3 Honoraires selon un montant forfaitaire		
<b>ÉTENDUE DES SERVICES PAR PHASE DU PROJET</b>		
Esquisse		
Projet préliminaire		
Projet définitif		
Appel d'offres et négociation du contrat		
Administration du contrat		
Post-construction		
Gestion de l'installation		
<b>FACTEURS D'AJUSTEMENT</b>		
Calendrier de construction/régime accéléré		
Documentation du projet		
Consultants spécialisés		
Approbations		
Documents à soumettre		
Nouvelles technologies		
Certification par une tierce partie		
Administration du contrat de construction		
Emplacement		
Rénovation / ajouts en hauteur		
Travail ou design répétitifs		
Personnel de l'architecte		
Autre		
<b>Total des facteurs d'ajustement des honoraires</b>		
<b>Honoraires après ajustements</b>		
<b>1 Honoraires à pourcentage</b>		
<b>2 Honoraires à taux horaire ou quotidien</b>		
<b>3 Honoraires selon un montant forfaitaire</b>		

## ANNEXE B – Exemple d'une feuille de calcul des honoraires

		FACTEUR D'AJUSTEMENT DES HONORAIRES	COMMENTAIRES
Numéro du projet	08-2009		
Nom du projet	Pavillon à l'Université de la Vallée d'Ottawa		
<b>PRINCIPAUX USAGES DU BÂTIMENT</b>			
Catégorie de bâtiment	Catégorie 5		Établissement d'enseignement non technique
Aire du bâtiment	3000 mètres carrés		
Complexité du projet	Moyenne		
Budget de construction	9 000 000 \$		
Mode de réalisation du projet	Gérance de construction		
Conservation du patrimoine			
<b>MODES DE RÉMUNÉRATION DE L'ARCHITECTE</b>			
1 Honoraires à pourcentage	7,05		
2 Honoraires à taux horaire ou quotidien			
3 Honoraires selon un montant forfaitaire			
<b>ÉTENDUE DES SERVICES PAR PHASE DU PROJET</b>			
Esquisse	S. O.		
Projet préliminaire	oui		
Projet définitif	oui		
Appel d'offres et négociation du contrat	oui		
Administration du contrat	oui		
Post-construction	Services additionnels		
Gestion de l'installation	Services additionnels		
<b>FACTEURS D'AJUSTEMENT</b>			
Calendrier de construction/régime accéléré	non		
Documentation du projet	Dossiers d'appels d'offres multiples	plus 0,25	Phase du projet définitif, coût additionnel de 50 %
Consultants spécialisés	Consultant en coûts		Honoraires distincts pour le coût
Approbations	Usuelles		
Documents à soumettre	Usuels		
Nouvelles technologies	Toiture verte	plus 0,10	
Certification par une tierce partie	Certification LEED	plus 0,10	Analyse énergétique et documents additionnels
Administration du contrat de construction	Contrats multiples	plus 0,10	
Emplacement	Usuel		
Rénovation / ajouts en hauteur	non		
Travail ou design répétitifs	non		
Personnel de l'architecte	Aucun employé additionnel requis		
Autre			
<b>Total des facteurs d'ajustement des honoraires</b>		1,55	
<b>Honoraires après ajustements</b>	<b>7,05 x 1,55 = 10,9275</b>	<b>10,9275</b>	<b>Total approximatif des honoraires 983 475 \$</b>
<b>1 Honoraires à pourcentage</b>			
<b>2 Honoraires à taux horaire ou quotidien</b>			Pour services additionnels seulement
<b>3 Honoraires selon un montant forfaitaire</b>			Coût additionnel de 9 000 \$ pour un consultant

## ANNEXE C – Exemple de facture selon la méthode des honoraires à pourcentage

### FACTURE

À : Acme Architecture Ltée.  
77 rue Principale  
Ville (Province)  
Code postal

FACTURE n° : 8094  
Projet : Agrandissement des bureaux d'Acme  
Projet n° : 8051  
Date : 15 mars 2018  
TPS/TVH n° : R109976007

#### Pour services professionnels rendus :

**Référence:** Formule canadienne normalisée de contrat pour les services de l'architecte, Document Six, 2018

**Honoraires en date du :** 28 février 2018

#### Gagnés jusqu'à maintenant :

<b>Phase de l'esquisse :</b>	100 % de 12,5 % de 8 % de 500 000 \$	5 000,00 \$	
<b>Projet préliminaire :</b>	100 % de 12,5 % de 8 % de 500 000 \$	5 000,00 \$	
<b>Projet définitif :</b>	100 % de 47,5 % de 8 % de 500 000 \$	19 000,00 \$	
<b>Appel d'offres et négociation :</b>	100 % de 2,5 % de 8 % de 500 000 \$	1 000,00 \$	
<b>Administration du contrat :</b>	20 % de 25 % de 8 % de 536 800 \$	2 147,20 \$	
	Sous-total – services de base	32 147,20 \$	32 147,20 \$

#### Services additionnels

<b>Avenants de modification 1, 2,3</b>	6 heures à 140 \$ de l'heure	840,00 \$	
	15 heures à 85 \$ de l'heure	1 275,00 \$	
	Sous-total – services additionnels	2 115,00 \$	2 115,00 \$

<b>Total des honoraires gagnés à ce jour</b>	34 262,20 \$
<b>Moins le montant déjà facturé</b>	28 840,50 \$
<b>TOTAL DE LA PRÉSENTE FACTURE</b>	5 421,70 \$

**Dépenses remboursables, avant la TPS/TVH** 322,60 \$  
(voir les factures jointes)

<b>Sous-total</b>	5 744,30 \$
<b>TPS/TVH 13 %</b>	746,76 \$
<b>MONTANT TOTAL DE LA FACTURE</b>	<b>6 491,06 \$</b>

**À NOTER :** Cet exemple ne tient pas compte de la retenue d'honoraires exigée par la législation sur les privilèges en vigueur dans certaines provinces. De plus, les taxes sur la valeur ajoutée varieront selon les provinces et comprendront la TVQ au Québec.

## ANNEXE D – Liste alphabétique des bâtiments par catégorie

Abri pour les animaux	1
Aérogare	6
Aménagement d'espaces locatifs	7
Appartements pour personnes âgées	3
Aquarium	6
Aréna	5
Auditorium	6
Bâtiment agricole spécialisé	3
Bâtiment d'entretien	3
Bâtiment de parc d'attractions	5
Bâtiment de télécommunications	6
Bâtiment des douanes et de l'immigration	6
Bâtiment des forces armées	3
Bâtiment industriel (industrie légère)	3
Bâtiment où sont installés des équipements téléphoniques	5
Bâtiment servant à l'éducation physique	5
Buanderie	4
Bureau de poste	4
Camp d'été	2
Caserne de pompiers	4
Caserne,	3
Centre communautaire	4
Centre d'exposition	4
Centre de prestation de services financiers (tel qu'une succursale de banque)	4
Centre de villégiature (enveloppe de bâtiment seulement)	3
Centre des opérations d'urgence	5
Centre informatique	6
Chancellerie et ambassade	7
Chapelle située dans un cimetière	5
Chenil	1
Clinique dentaire	6
Clinique médicale ambulatoire	6
Clinique vétérinaire	4
Club : urbain ou champêtre	4
Commissariat de police	4
Concession d'automobiles	3
Consulat	7
Couvent	5

Crématorium	5
Crèmerie et laiterie	4
Débit de boissons	5
Distillerie	4
École - de niveau maternel et primaire	3
École secondaire	4
Écurie	1
Édifice de bureaux administratifs ou commerciaux (enveloppe seulement, excluant l'aménagement par les locataires)	3
Édifice de l'Assemblée législative	7
Édifice de la Monnaie royale canadienne	7
Édifice sportif ou de spectacle,	5
Église, établissement de culte,	7
Entrepôt du matériel spécial d'entretien	5
Entrepôt libre-service	1
Entrepôt	1
Entrepôt	1
Estrade	4
Établissement d'enseignement universitaire ou collégial non technique et école secondaire professionnelle	5
Établissement de nettoyage à sec	4
Établissement de soins de longue durée, centre d'hébergement tel que les foyers de groupe	5
Établissement pénitentiaire à sécurité minimale	5
Établissement pénitentiaire à sécurité moyenne ou maximale	6
Fontaine	7
Galerie d'art	6
Garage de stationnement	4
Garage	3
Garderie agréée	5
Gare de transit	6
Gare ferroviaire	6
Gare maritime/de traversier	6
Grange	1
Gymnase	5
Hangar d'aviation	5
Hôpital vétérinaire	5
Hôtel de Ville, mairie	5
Hôtel, parc-hôtel complexe	4
Immeuble résidentiel à logements multiples (appartement, condominium, dortoir, maison en rangée, etc.)	2

Immeubles commerciaux hébergeant des entreprises de prestation de services personnels tels que : magasin, boutique, barbier, salon de coiffure, supermarché, centre commercial, grand magasin, mais excluant l'aménagement des lieux par les locataires	3
Installation de fabrication, de traitement ou d'entreposage spécialisé	4
Installation de production de cannabis	5
Installation de recherche médicale	6
Installation de services ambulanciers	4
Installation pour soins médicaux de haut niveau permettant de poser des diagnostics et offrant des traitements d'urgence, installation de soins pour maladie chronique, établissement psychiatrique et centre de réadaptation	6
Installation scientifique	6
Jardin botanique	5
Jardin public	7
Jetée de récréation	3
Kiosque d'exposition	7
Laboratoire	6
Liens et ponts piétonniers	5
Logements spécialisés offrant des services de soutien de haut niveau aux résidents	4
Maison d'hébergement pour femmes	4
Maison d'hébergement pour sans-abri	4
Manège militaire,	3
Marina	3
Mausolée	5
Mission étrangère	7
Monastère	5
Monument commémoratif, monument funéraire	7
Motel et hôtel de résidence	3
Musée (hall d'exposition qui s'assimile à une coquille, programme simple sans contrôle des conditions ambiantes)	5
Musée	6
Observatoire	6
Opéra	6

Ouvrage décoratif	7
Palais de justice, bâtiment d'archives, bibliothèque	6
Patinoire couverte pourvue d'installations de soutien minimales	4
Pavillon de parc	2
Piscine	5
Piscine résidentielle personnalisée,	7
Planétarium	6
Promenade	7
Remise	1
Résidence officielle d'un gouvernement	7
Résidence personnalisée	7
Résidence pour étudiants ou résidence en établissement institutionnel	3
Résidence pour personnes âgées	4
Restaurant	5
Salle d'exercices militaire	3
Salle de concert	6
Salle de danse	3
Salle de quilles	3
Salle des congrès	4
Salle des serveurs	5
Salon funéraire	5
Stade	4
Station d'information de vol	7
Station de télévision ou de radio	6
Station-service	3
Studio	6
Terminal de manutention de fret,	5
Terminus d'autobus	6
Théâtre	6
Tour de contrôle de la circulation aérienne, poste de commandement	7
Université ou collège	5
Zoo	5

## ANNEXE E – Aide-mémoire sur l'étendue des services

Ces tableaux sont des aide-mémoire typiques sur les services offerts par l'architecte et ses experts-conseils. La nature de chaque projet et les services correspondant aux besoins du client détermineront l'étendue des services requis. L'aide-mémoire et le tableau comprennent les services de base et les services additionnels et visent à appuyer la discussion entre le client et l'architecte afin de les amener à une compréhension commune des services requis pour un projet donné. L'Annexe A du Document Six de l'IRAC est également utile aux fins de la discussion sur l'étendue et des services du projet.

### Services et base et services additionnels, à toutes les phases applicables

Services d'ingénieur-conseil en structure	Services d'ingénieur-conseil en mécanique	Services d'ingénieur-conseil en électricité
Services d'expert-conseil en acoustique	Services d'expert-conseil en audiovisuel	Services d'expert-conseil en sciences du bâtiment
Services d'expert-conseil en modélisation énergétique	Services d'expert-conseil en génie civil	Services d'expert-conseil en mise en service
Services d'expert-conseil en estimation des coûts	Services d'expert-conseil en services alimentaires	Services d'expert-conseil en conservation du patrimoine
Services d'expert-conseil en archéologie	Services d'expert-conseil en quincaillerie	Services d'expert-conseil en design d'intérieur
Services d'expert-conseil en conception de laboratoires	Services d'expert-conseil en architecture du paysage	Services d'expert-conseil en conception de l'éclairage
Services d'expert-conseil en microclimat	Services d'expert-conseil en urbanisme	Services d'expert-conseil en gestion de projet
Services d'expert-conseil en sécurité	Services d'expert-conseil en sécurité du bâtiment et systèmes de communications	Services d'expert-conseil en circulation
Sélection, approvisionnement et coordination de l'installation de l'ameublement, des accessoires et de l'équipement (AAE)	Design graphique et signalisation	Services d'expert-conseil en transport vertical
Contrats de construction multiples	Coordination de l'ouvrage exécuté par le personnel du client	Services de conception d'améliorations locatives
Services d'ingénierie de la valeur	Services d'analyse du coût sur le cycle de vie	Coordination de l'équipement du client
Analyse des effets du changement climatique	Conception plus durable	Services de modélisation énergétique
Mise en service	Services en plus d'une langue	Certification de conception durable

### Services de coordination, à toutes les phases applicables

Protocoles du projet	Réunions avec le client	Réunions de coordination avec les experts-conseils
Dossier du projet	Rapport sur le projet	Coordination des experts-conseils
Coordination de multiples constructeurs	Coordination du personnel du client	Coordination de l'installation de l'ameublement, des accessoires et de l'équipement (AAE)
Conception et dessin assistés par ordinateur (CDAO)	Modélisation des données du bâtiment (MDB ou BIM)	Gestion des modèles de MDB ou BIM

### Services reliés aux autorités compétentes, à toutes les phases applicables

Examen des exigences réglementaires	Modification au zonage ou à l'utilisation du sol	Dérogations
Examen de l'aménagement du terrain	Approbation ou entente sur l'aménagement	Audiences publiques
Demande du permis de construire		

## ANNEXE F – Services de base d'un architecte – sous forme narrative

Le texte qui suit décrit les services de l'architecte sur un projet typique :

### 1.0 Services de l'architecte

- 1.1 Les services de l'architecte comprennent les services rendus par l'architecte, ses employés et ses experts-conseils énoncés aux présentes et les services additionnels inclus à l'article A18 de la convention. Ils comprennent la prestation des services de génie-conseil en structure, en mécanique et en électricité lorsque ces ingénieurs sont engagés par l'architecte.
- 1.2 Les services de l'architecte comprennent la coordination des experts-conseils nécessaire pour intégrer toutes les parties des services.

### 2.0 Phase de l'esquisse :

L'architecte :

- 2.1 étudie le programme des exigences fourni par le client et les caractéristiques du terrain;
- 2.2 examine le budget de construction du client par rapport à son programme d'exigences et formule ses commentaires;
- 2.3 examine, avec le client, d'autres approches à la conception du projet et discute des divers types de contrats de construction;
- 2.4 étudie la législation, la réglementation et les codes applicables et, si nécessaire, en discute avec les autorités compétentes
- 2.5 en fonction du programme des exigences, du plan de travail et du budget de construction acceptés d'un commun accord, prépare les documents de la phase de l'esquisse, qui illustrent l'échelle, le caractère et les relations fonctionnelles du projet, et les soumet au client pour approbation;
- 2.6 prépare et présente au client une estimation du coût probable de construction, basée sur les prix unitaires courants, selon la superficie ou le volume.

### 3.0 Phase du projet préliminaire :

À partir des documents de l'esquisse et de l'estimation correspondante du coût de construction probable approuvés par le client, l'architecte :

- 3.1 prépare les documents du dossier préliminaire qu'il soumet à l'approbation du client. Ces documents comprennent les dessins et autres documents appropriés à l'envergure du projet, qui illustrent la taille et le caractère du projet dans son ensemble, y compris les systèmes architecturaux, structuraux, mécaniques et électriques, les matériaux, ainsi que toute autre information appropriée;
- 3.2 prépare et soumet à l'approbation du client une estimation révisée du coût de construction probable;
- 3.3 poursuit son étude de la législation, de la réglementation et des codes applicables tout au long de l'élaboration du dossier préliminaire.

## **4.0 Phase du projet définitif**

À partir des documents du projet préliminaire et de l'estimation correspondante du coût de construction probable approuvés par le client, l'architecte :

- 4.1 prépare les documents du projet définitif et les soumet au client pour approbation. Ces documents comprennent les dessins et devis qui décrivent en détail les exigences pour la construction du projet;
- 4.2 informe le client de tout ajustement à l'estimation du coût probable de construction, y compris les ajustements rendus nécessaires par des changements au programme et les conditions générales du marché;
- 4.3 agit comme conseiller du client dans la préparation du dossier d'appel d'offres. Demande au client de lui fournir ses instructions pour la préparation du formulaire de soumission, des conditions générales et du formulaire de contrat entre le client et l'entrepreneur;
- 4.4 poursuit son étude de la législation, de la réglementation et des codes applicables au projet. Si nécessaire, en discute avec les autorités compétentes, de façon à assurer l'obtention, par le client, de tous les permis, licences, approbations et autres, nécessaires pour la réalisation du projet.

## **5.0 Phase de l'appel d'offres et des négociations**

- 5.1 Après que le client a approuvé les documents du dossier définitif (documents de construction) et la dernière estimation du coût probable des travaux, l'architecte assiste et conseille le client dans l'obtention de soumissions ou de propositions négociées et dans l'attribution et la préparation des contrats de construction.

## **6.0 Phase de la construction – Administration du contrat**

- 6.1 Pendant la phase de l'administration du contrat, l'architecte :
  - 6.1.1 représente le client;
  - 6.1.2 conseille le client et discute avec lui;
  - 6.1.3 est habilité à agir au nom du client dans la mesure prévue au présent contrat et dans les documents du contrat de construction;
  - 6.1.4 a accès à l'ouvrage en tout temps, que celui-ci soit en préparation ou en cours d'exécution;
  - 6.1.5 transmet toutes les instructions du client à l'entrepreneur;
  - 6.1.6 exécute la surveillance de chantier / surveillance générale de l'ouvrage;
  - 6.1.7 examine et évalue des échantillons représentatifs de l'ouvrage et en rend compte au client;
  - 6.1.8 tient le client informé de l'avancement des travaux, de leur qualité et, éventuellement, des vices et défauts qu'il aura notés au cours de ses visites;
  - 6.1.9 établit les montants dus à l'entrepreneur en vertu du contrat de construction, à partir des observations qu'il a lui-même faites au chantier et de l'examen de la ou des demandes de paiement de l'entrepreneur;

- 6.1.10 émet des certificats de paiement correspondant à la valeur proportionnelle du contrat de construction que représentent les travaux accomplis et les matériaux livrés à l'emplacement de l'ouvrage;
- 6.1.11 est l'interprète, en premier lieu, des exigences des documents du contrat de construction et formule des conclusions sur l'exécution, par le client et l'entrepreneur, de leurs obligations contractuelles;
- 6.1.12 fournit les interprétations nécessaires, sous forme écrite ou graphique, avec une célérité raisonnable, lorsque le client ou l'entrepreneur en fait la demande par écrit;
- 6.1.13 fournit, par écrit et avec une célérité raisonnable, ses conclusions sur tout désaccord entre le client et l'entrepreneur relativement à l'exécution ou à la performance de l'ouvrage ou à l'interprétation des documents du contrat de construction;
- 6.1.14 fournit, avec impartialité, des interprétations et des conclusions qui sont compatibles avec l'esprit des documents du contrat de construction ou qui en découlent raisonnablement, sans toutefois qu'on puisse, en pareil cas, le tenir responsable des effets des interprétations ou conclusions qu'il aura formulées de bonne foi;
- 6.1.15 est habilité à rejeter tout ouvrage non conforme aux documents du contrat de construction et, lorsqu'il estime la chose nécessaire à la réalisation des objectifs exprimés dans les documents du contrat de construction, à exiger que des inspections spéciales ou des essais spéciaux soient effectués, que l'ouvrage en question soit ou non fabriqué, mis en place ou achevé;
- 6.1.16 examine ou traite de la façon appropriée, avec une célérité raisonnable, tout document ou autre pièce que lui soumet l'entrepreneur, comme les dessins d'atelier, les fiches techniques de produits et les échantillons, pour ce qui est de leur conformité à l'esprit de l'ouvrage et aux documents du contrat de construction;
- 6.1.17 prépare les avenants de modification et les directives de modification, conformément aux documents du contrat de construction, et les soumet au client pour approbation et signature;
- 6.1.18 est habilité à décider de modifications mineures à l'ouvrage qui n'affectent pas le prix du contrat de construction ou la durée des travaux et qui sont compatibles avec l'esprit des documents du contrat de construction;
- 6.1.19 donne à l'entrepreneur des instructions supplémentaires, en agissant avec une célérité raisonnable ou conformément au calendrier convenu avec lui pour leur fourniture;
- 6.1.20 établit la date de l'achèvement substantiel de l'ouvrage;
- 6.1.21 reçoit de l'entrepreneur les garanties écrites et documents connexes, et les transmet au client pour qu'il puisse les examiner;
- 6.1.22 vérifie la validité de la demande de paiement final de l'entrepreneur et émet un certificat de paiement final;
- 6.1.23 examine, avant la fin de la période d'un an qui suit la date de l'achèvement substantiel de l'ouvrage, les vices et défauts de l'ouvrage qui ont été rapportés ou observés pendant cette période et informe l'entrepreneur par écrit des éléments dont celui-ci devra s'occuper pour terminer l'ouvrage conformément au contrat.

## ANNEXE G – Liste des services d'architecture additionnels

La liste qui suit énumère certains des services additionnels offerts par les bureaux d'architectes ou coordonnés avec des consultants spéciaux.

### SERVICES À LA PHASE PRÉCONCEPTUELLE

- Programmation fonctionnelle
- Études de faisabilité
- Études de terrains et d'installations existantes
- Études de circulation et de stationnement
- Inventaires d'ameublement et d'équipement existants
- Analyses énergétiques
- Programmation et planification directrices
- Études environnementales
- Schémas d'espaces et organigrammes
- Études de marketing
- Analyses financières
- Financement de projet
- Direction de concours d'architecture
- Préparation d'appels de propositions

### SERVICES POST-CONSTRUCTION

- (Re)mise en service
- Études post-occupation
- Programmation de l'entretien et de l'exploitation
- Rédaction de manuels d'entretien
- Évaluation post-occupation

### SERVICES D'AMÉNAGEMENT DE L'EMPLACEMENT

- Étude et sélection de terrain
- Planification de la mise en valeur d'un terrain; accord sur le plan d'ensemble
- Étude détaillée de l'utilisation possible d'un terrain
- Étude des services publics sur le terrain
- Étude des services publics hors-terrain
- Études et rapports environnementaux
- Modification de zonage et d'utilisation du sol
- Géotechnique
- Arpentage de terrain
- Arpentage légal
- Conception d'aménagements paysagers

### ESSAIS RELATIFS À DES MATÉRIAUX ET SYSTÈMES

- Approvisionnement en services d'essais
- Examen et analyse des essais

### SERVICES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

- Planification des espaces
- Adaptation de systèmes mécaniques, électriques ou autres aux besoins des locataires
- Établissement des besoins en mobilier
- Procédures d'achat ou d'appel d'offres concernant du mobilier
- Sélection de mobilier et études de disposition du mobilier
- Conception de meubles
- Services relatifs à des locataires
- Emplacement des cloisons intérieures
- Devis d'ameublement et de finitions
- Sélection de matériaux, de revêtements et de couleurs pour l'intérieur
- Acquisition de mobilier
- Coordination de la livraison et de l'installation de mobilier
- Conception de la signalisation extérieure et intérieure
- Sélection ou acquisition d'œuvres d'art ou d'artisanat
- Graphisme
- Documentation des exigences et acquisition d'ouvrages graphiques

### SERVICES D'ADMINISTRATION DE PROJET ET DE GÉRANCE DE CONSTRUCTION

- Administration de projet
- Coordination de disciplines et vérification de documents
- Rencontres plus nombreuses ou plus longues avec des autorités compétentes
- Services relatifs à la présentation de documents

- Coordination de données fournies par le maître de l'ouvrage
- Établissement et surveillance de calendriers de travail
- Administration de services d'essais et d'inspection
- Démarches relatives à un projet
- Documentation supplémentaire
- Administration de contrats multiples
- Estimations et calculs de quantités détaillés
- Analyse de valeur ou ingénierie de la valeur
- Étude du coût sur le cycle de vie
- Coordination de maquettes grandeur nature
- Gestion d'installation
- Sensibilisation aux services de l'architecte

#### **PROMOTION ET RELATIONS PUBLIQUES**

- Rédaction de communiqués de presse
- Préparation de brochures promotionnelles
- Présentation à des assemblées publiques
- Préparation de documents locatifs
- Préparation de maquettes
- Préparation de rendus
- Documentation de copropriété
- Présentations informatisées

#### **SERVICES DE DOCUMENTATION**

- Préparation de certificats spéciaux et de lettres d'assurance
- Calculs certifiés de superficies
- Dessins conformes à l'exécution et fichiers informatiques
- Relevés de bâtiments
- Inspection de bâtiments et rédaction de rapports
- Photographie aérienne de terrains
- Photographie fixe de conditions existantes
- Photographie périscopique de maquettes
- Photographie de rendus et de maquettes
- Photographie d'avancement de travaux
- Photographie architecturale de bâtiments terminés ou de terrains

- Enregistrement vidéo
- Bases de données informatiques
- Inventaires de matériaux, d'équipement ou de mobilier
- Numérisation de bâtiments
- Création du modèle des données du bâtiment (MDB ou BIM) existant

#### **CONSERVATION ARCHITECTURALE**

- Documentation de bâtiments historiques
- Études de préservation de quartiers patrimoniaux
- Rapports de préservation

#### **PRESTATIONS DE TÉMOIN EXPERT**

- Témoignage devant les tribunaux ou à des audiences
- Opinions sur la réglementation du bâtiment

#### **APPLICATIONS INFORMATIQUES**

- Rendus informatisés
- Vues tridimensionnelles et vues intérieures animées
- Communication et distribution électroniques
- Analyses et maquettes informatiques
- Préparation de calendriers de projets
- Comptabilité de projet

#### **DESIGN URBAIN**

- Conception de paysages de rues
- Préparation de règlements de zonage
- Études d'ensoleillement
- Études de design urbain
- Études de vents
- Études d'occupation des sols
- Études de transports

#### **RECHERCHE**

- Recherche en construction (matériaux et méthodes)
- Examen de l'enveloppe du bâtiment

## ANNEXE H – Liste exhaustive des consultants d'une équipe de conception

### CONSULTANTS SPÉCIALISÉS :

- Acousticien
- Administrateur d'immeubles
- Agent immobilier
- Analyste de la valeur
- Architecte expert en préservation
- Architecte paysagiste
- Arpenteur
- Consultant en aéroports
- Consultant en aménagement de cuisine
- Consultant en aménagement de théâtre
- Consultant en arts visuels
- Consultant en ascenseurs
- Consultant en coûts
- Consultant en éclairage
- Consultant en économie de l'énergie
- Consultant en enveloppe du bâtiment
- Consultant en études sur la neige et le vent
- Consultant en hôpitaux
- Consultant en informatique et dessin informatisé
- Consultant en ingénierie de la valeur
- Consultant en laboratoire
- Consultant en marketing
- Consultant en ordonnancement
- Consultant en pédagogie
- Consultant en quincaillerie
- Consultant en réglementation du bâtiment
- Consultant en relations publiques
- Consultant en sécurité
- Consultant en signalisation
- Consultant en technologie de l'information
- Consultant en transports
- Démographe
- Designer d'intérieurs
- Designer urbain
- Écologiste
- Économiste
- Estimateur
- Facilitateur
- Gérant de construction
- Graphiste
- Historien de l'architecture
- Programmeur
- Psychologue
- Rédacteur de devis
- Sociologue
- Technologue
- Traducteur
- Urbaniste

### INGÉNIEURS-CONSEILS:

- Ingénieur acousticien
- Ingénieur civil
- Ingénieur en circulation
- Ingénieur en électricité
- Ingénieur en environnement
- Ingénieur en géotechnique
- Ingénieur en hydrologie
- Ingénieur en mécanique
- Ingénieur en procédés industriels
- Ingénieur en protection contre les séismes
- Ingénieur en structure

## ANNEXE I – Trouver, choisir et engager un architecte

Le choix du bon architecte est l'une des décisions les plus importantes à prendre concernant un projet de bâtiment.

### 1.0 Comment trouver un architecte

Il y a plusieurs façons de trouver un architecte :

- Utiliser le Répertoire des membres électronique de l'IRAC intitulé « Trouver un architecte »
- Obtenir et consulter le répertoire des membres de l'IRAC ou celui de l'ordre d'architectes provincial (dans les provinces où un tel répertoire existe).
- Visiter les sites Web des bureaux d'architectes.
- Retrouver les noms d'architectes qui vous ont bien servi dans le passé.
- Demander des recommandations à d'autres organisations ou à d'autres personnes qui ont réalisé des projets similaires.
- Annoncer dans une publication d'envergure locale ou provinciale, comme le périodique ou le site Web de l'ordre d'architectes provincial. Si vous choisissez d'annoncer, vous pouvez utiliser le libellé suggéré dans le spécimen d'annonce donné sur le site de l'IRAC.

Le processus vous paraîtra plus facile si votre liste de candidats potentiels ne comporte pas un nombre de noms trop élevé. Pour un petit projet, deux noms suffisent. Si le projet est considérable et complexe, un choix de dix noms ou plus sera approprié.

### 2.0 Comment choisir un architecte

Il y a trois méthodes pour choisir un architecte :

- sélection fondée sur les compétences ou sur la qualité;
- sélection directe;
- concours d'architecture;
- bas honoraires.

#### 2.1 Sélection basée sur les compétences (SBC) ou sur la qualité

Pour un supplément d'information sur la SBC, voir le site de l'IRAC :

<https://www.raic.org/fr/raic/la-s%C3%A9lection-bas%C3%A9e-sur-les-comp%C3%A9tences-sbc>

Vous trouverez de l'information additionnelle sur la SBC et des modèles de calendrier sur le site Web de l'Ontario Association of Architects (en anglais seulement) à :

[http://www.oaa.on.ca/images/docs/1311598926\\_OAA\\_QBS\\_Introduction\\_Final\\_Aug\\_2010.pdf](http://www.oaa.on.ca/images/docs/1311598926_OAA_QBS_Introduction_Final_Aug_2010.pdf)

[http://www.oaa.on.ca/images/docs/1305296260\\_OAA\\_QBS\\_SAMPLESfilledout\\_Final\\_Sept.\\_14.06.pdf](http://www.oaa.on.ca/images/docs/1305296260_OAA_QBS_SAMPLESfilledout_Final_Sept._14.06.pdf)

Finalement, le Manuel canadien de pratique de l'architecture comprend un aide-mémoire et des directives pour la demande de propositions à la fin du chapitre 1.2.2 – Le client.

## 2.2 Sélection directe

Un client peut avoir plusieurs bonnes raisons de choisir directement un architecte. Souvent, un ancien client le lui aura recommandé, ou alors il se fiera à la réputation de l'architecte dans le public.

Les architectes sont bien conscients de l'importance de leur réputation, tant à l'échelle d'un projet qu'à l'échelle du grand public. La plupart des clients se fient à des références officielles ou officieuses pour s'assurer qu'ils ont fait le bon choix.

Pour un supplément d'information sur la sélection directe, voir le site Web de l'IRAC à : <https://www.raic.org/fr/raic/comment-choisir-un-architecte>

## 2.3 Concours d'architecture

Le concours d'architecture est un mode de sélection approprié lorsque le client désire susciter un débat public sur l'architecture ou lorsqu'un promoteur veut obtenir des solutions conceptuelles très différentes les unes des autres. Pour de plus amples renseignements sur le concours d'architecture, consulter la page suivante du site de l'IRAC :

[www.raic.org/architecture\\_architects/architectural\\_competitions/index\\_e.htm](http://www.raic.org/architecture_architects/architectural_competitions/index_e.htm)

## 2.4 Bas honoraires

Dans quelques rares circonstances, il peut convenir de choisir un architecte sur la base des plus bas honoraires. Cette méthode est vivement déconseillée et le client qui l'utilise court un risque élevé d'obtenir une valeur inférieure. Toutefois, dans certaines situations, lorsque le risque est négligeable pour le projet et que l'étendue du projet est simple et pleinement définie, ce mode de sélection peut convenir.

# 3.0 Comment engager un architecte

Il est essentiel de conclure une entente écrite

La prestation des services de l'architecte sera plus efficace si les deux parties (client et architecte) comprennent bien leurs obligations et attentes respectives et qu'elles les intègrent dans un contrat écrit.

Pour ce faire, les parties doivent discuter à fond les éléments suivants et en arriver à une entente :

- l'étendue des services que doit fournir l'architecte;
- l'étendue des services fournis par les ingénieurs et autres consultants devant être engagés par l'architecte;
- le rôle de l'architecte par rapport à la coordination du projet et l'administration de sous-traitances avec d'autres consultants;
- le rôle de l'architecte par rapport à la surveillance des travaux;
- la responsabilité professionnelle;
- le calendrier prévu de réalisation du projet;
- le mode d'établissement des honoraires de l'architecte;
- la méthode de paiement des services de l'architecte.

Quand un client et un architecte ont discuté à fond de ces éléments et en sont venus à une entente, il y a lieu de la consigner dans un contrat écrit.

Voici certaines variables qui auront une incidence sur le niveau d'effort nécessaire pour offrir les services d'architecture complets pour un projet donné :

### **3.1 Coordination de projet**

La coordination de l'équipe de consultants est un élément crucial de la réussite d'un projet de construction et elle incombe généralement à l'architecte. Souvent, l'architecte est nommé en tant que consultant principal.

#### **3.1.1 Consultant principal**

Le consultant principal gère et coordonne la conception et l'administration du projet, et s'assure également que tous les membres de l'équipe sont informés adéquatement de leurs obligations respectives et qu'ils les exécutent. Ces tâches de coordination doivent être rémunérées équitablement, car elles ont une très grande valeur pour le client.

#### **3.1.2 Sous-consultants**

Les sous-consultants sont généralement engagés par l'architecte, mais ils peuvent aussi l'être par le client ou le maître de l'ouvrage. Les consultants de base en génie sont les ingénieurs en structure, en mécanique et en électricité. Il y a deux façons de déterminer les honoraires de l'architecte :

- 1) inclure les honoraires des trois principaux ingénieurs ou
- 2) ne pas les inclure.

#### **3.1.3 Consultants spécialisés**

La demande pour de nouveaux spécialistes est en augmentation constante. Il est important de noter que ces spécialistes ne font pas partie des services de base de l'architecte. Parmi ceux-ci, on retrouve des consultants dans les domaines suivants :

- la protection incendie
- la sécurité des personnes et les codes,
- la sécurité
- l'enveloppe du bâtiment
- les technologies de l'information.

Tous ces spécialistes s'ajoutent aux nombreux consultants de base. Voir l'Annexe H pour une liste complète des consultants.

L'architecte coordonne généralement le travail des experts-conseils et autres consultants, peu importe s'il a retenu directement leurs services ou si ceux-ci ont été embauchés par le maître de l'ouvrage. La rémunération de ces services de coordination, que l'on appelle parfois honoraires de coordination, varie selon :

- la complexité du projet;
- la discipline ou le domaine d'expertise du sous-consultant;
- l'ampleur de la coordination.

Les honoraires de coordination représentent souvent de 25 % à 35 % des honoraires du spécialiste. Ces honoraires s'ajoutent aux honoraires normaux de l'architecte.

### 3.2 Étendue des services

Comme indiqué précédemment, le client et l'architecte doivent s'entendre sur l'étendue des services et le but du présent document est de déterminer les honoraires appropriés pour les services de l'architecte. Ce document fournit des aide-mémoire qui permettent à l'architecte et au client d'examiner les services de base et les services additionnels reliés à un projet de bâtiment. Lorsque le client et l'architecte conviennent d'éliminer certains services ou d'ajouter des services additionnels, il y a lieu d'ajuster les honoraires en conséquence.

Voir l'Annexe G pour une liste des services additionnels offerts par l'architecte

### 3.3 Responsabilités du client

L'entente ou le contrat écrit détermine les services offerts par l'architecte. Ils déterminent également la responsabilité du client de fournir les éléments suivants :

- les exigences du projet envisagé;
- les spécifications physiques du projet (relations spatiales et fonctionnelles) ou le programme fonctionnel;
- les services juridiques;
- les conditions du site (relevés, rapports de reconnaissance du sol en profondeur, substances désignées – amiante, plomb et autres – et moisissure, etc.);
- le calendrier de paiement des honoraires.

Il est toujours recommandé d'utiliser le Document Six de l'IRAC.

**NOTE:** Certaines associations provinciales établissent leurs propres contrats pour utilisation dans leur province.

Voici certains contrats normalisés approuvés par des associations provinciales :

- Document 600 de l'OAA (à utiliser en Ontario)
- Standard Form of Contract 6C between Client and Consultant de l'AIBC (utiliser pour les projets réalisés en Colombie-Britannique, lorsque les consultants sont engagés séparément)
- Contrat entre client et architecte de l'AAPPQ (à utiliser au Québec)

## ANNEXE J – Types de bâtiments requérant les services d'un architecte

Sauf indication contraire, ce tableau indique les exceptions pour lesquelles les services de conception d'un architecte ne sont pas requis.

Condition	Groupe A – Établissements de réunion	Groupe B – Établissements de soins ou de détention	Groupe C – Habitations	Groupe D – Établissements d'affaires	Autre	Source	
				Groupe E – Établissements commerciaux			Groupe F – Établissements industriels
<b>Colombie-Britannique</b>  <b>Note:</b> Le bulletin 31 de l'AIBC décrit les bâtiments dont la conception relève du champ de pratique exclusif des architectes.	1	Un bâtiment d'un étage, autre qu'une école, servant à des réunions publiques, dont la superficie brute excède 275 m <sup>2</sup> ou dont la portée libre est de plus de 9 m.	Un hôpital ou un bâtiment d'usage semblable comprenant 13 lits ou plus.	Un bâtiment résidentiel comprenant 5 logements ou plus.	Un bâtiment commercial ou industriel ou une combinaison des deux avec d'autres usages, dont la superficie brute totale correspondant à la somme des superficies de chaque étage excède 470 m <sup>2</sup> .	Tout autre bâtiment d'une superficie brute totale de plus de 470 m <sup>2</sup> , y compris les bâtiments à usage mixte. Un bâtiment à usage mixte qui comporte un usage de réunion est évalué selon l'usage le plus restrictif et doit donc être conçu par un architecte lorsque sa superficie brute excède 235 m <sup>2</sup> .	Bulletin 31 de l'AIBC, 6 mai 2017 (Sommaire de l'article 60 de l'Architects Act).
	2	Un bâtiment de plus d'un étage, autre qu'une école, servant à des réunions publiques, dont la superficie brute excède 235 m <sup>2</sup> .	Un hôpital vétérinaire dont la superficie brute excède 470 m <sup>2</sup> .	Un hôtel ou un bâtiment d'usage semblable comprenant 11 chambres ou plus pour occupants de passage ou permanents.			
	3	Toutes les écoles, quelle qu'en soit la superficie.					
<b>Manitoba</b>  <b>Note:</b> La Loi sur les architectes décrit les bâtiments dont la conception relève du domaine exclusif des architectes.	1	Tous les bâtiments, à l'exception des aréas ayant au maximum 1 000 sièges, doivent être conçus par un architecte ou un ingénieur.	Tous les bâtiments.	Un bâtiment d'une superficie de plus de 600 m <sup>2</sup> ou de plus de trois étages.	Un bâtiment d'une superficie de plus de 600 m <sup>2</sup> ou de plus de trois étages.		La Loi sur les architectes, article 25, 20 avril 2018 et la Loi sur les bâtiments et les maisons mobiles, Règlement 31/2011.
	2				F2/3 : Un bâtiment d'une superficie de plus de 600 m <sup>2</sup> ou de plus de trois étages.		
	3				F1 : Tous les bâtiments (architecte ou ingénieur).		
<b>Alberta</b>	1	Un bâtiment de 3 étages ou moins :	Un bâtiment de 3 étages ou moins, à usage d'habitation, d'hôtel ou de motel ou autre usage semblable :	Un bâtiment de 3 étages ou moins :	Un bâtiment de ferme ou un bâtiment qui n'est pas à l'usage du public.		Architects Act, Chapter A-44, 30 avril 2015.
	2	dont la superficie brute est de 300 m <sup>2</sup> ou moins s'il a 1 étage;	dont la superficie brute est de 400 m <sup>2</sup> ou moins s'il a 1 étage,	dont la superficie brute est de 500 m <sup>2</sup> ou moins s'il a 1 étage;	Un bâtiment industriel pouvant être déplacé.		
		dont la superficie brute de chaque étage est de 150 m <sup>2</sup> ou moins, s'il a 2 étages;	dont la superficie brute de chaque étage est de 200 m <sup>2</sup> ou moins, s'il a 2 étages;	dont la superficie brute de chaque étage est de 250 m <sup>2</sup> ou moins, s'il a 2 étages	Le design d'intérieur.		
		dont la superficie brute de chaque étage est de 100 m <sup>2</sup> ou moins, s'il a 3 étages.	dont la superficie brute de chaque étage est de 130 m <sup>2</sup> ou moins, s'il a 3 étages	dont la superficie brute de chaque étage est de 165 m <sup>2</sup> ou moins, s'il a 3 étages.			
	3		Une habitation unifamiliale.				
	4		Une habitation multifamiliale de 4 logements ou moins.				

	Condition	Groupe A – Établissements de réunion	Groupe B – Établissements de soins ou de détention	Groupe C – Habitations	Groupe D – Établisse- ments d'affaires Groupe E – Établisse- ments commerciaux Groupe F – Établisse- ments industriels	Autre	Source
Saskatchewan	1	Tout bâtiment visé par la partie 9 du CNB du Canada.				Un bâtiment de ferme	Architects Act, Section 23, Scope of Practice.
	2					Le design d'intérieur.	
Ontario	1	L'architecte est requis.		Un bâtiment qui a 3 étages au plus et dont la surface hors-tout ne dépasse pas 600 mètres carrés.	Un bâtiment qui a 3 étages au plus et dont la surface hors-tout ne dépasse pas 600 mètres carrés.	Un bâtiment servant directement à l'extraction, à la transformation ou à l'entreposage de minerais provenant d'une mine.	Loi sur les architectes, article 11, 18 avril 2018.
	2			Un bâtiment qui a 3 étages au plus et qui contient 1 ou 2 logements attenants, construits au niveau du sol.		Le design d'intérieur	
	3			Un bâtiment de 3 étages au plus qui n'a pas une superficie de bâtiment supérieure à 600 m <sup>2</sup> et qui contient 3 logements ou plus.			
Ontario – Architecte- technologue autorisé (champ de pratique limité)	1	Un bâtiment d'au plus 3 étages et 600 mètres carrés de superficie brute, qui abrite un restaurant pouvant accueillir au plus 100 personnes qui consomment de la nourriture et des boissons.		Un bâtiment d'au plus 3 étages et 600 mètres carrés de superficie brute	Un bâtiment d'au plus 3 étages et 600 mètres carrés de superficie brute.	Un bâtiment servant directement à l'extraction, à la transformation ou à l'entreposage de minerais provenant d'une mine.	Énoncé de politique : la politique du Conseil de l'OAA par rapport aux demandes des détenteurs d'un certificat de compétence qui désirent obtenir un permis de technologue autorisé décerné par l'Association des architectes- technologues de l'Ontario (OAAAS), janvier 2017.
	2			Un bâtiment d'au plus 4 étages qui contient 1 ou 2 logements attenants.		Le design d'intérieur.	
	3			Un bâtiment d'au plus 4 étages et 600 m <sup>2</sup> d'aire de bâtiment, qui contient 3 logements ou plus.			
Québec	1	L'architecte est requis.		Une habitation unifamiliale isolée, une habitation multifamiliale d'au plus quatre unités, qui n'excède pas deux étages et 300 m <sup>2</sup> de superficie brute totale des planchers et ne compte qu'un seul niveau de sous-sol après réalisation des travaux.	Un bâtiment commercial ou un bâtiment industriel qui n'excède pas deux étages et 300 m <sup>2</sup> de superficie brute totale des planchers et ne compte qu'un seul niveau de sous-sol après réalisation des travaux.	Ou une combinaison de ces habitations ou établissements lorsque, après réalisation des travaux, l'édifice n'excède pas deux étages et 300 m <sup>2</sup> de superficie brute totale des planchers et ne compte qu'un seul niveau de sous-sol.	Loi sur les architectes; R.S.Q. Chapitre A-21, article 16.
	2			Une habitation unifamiliale isolée.			

Condition	Groupe A – Établissements de réunion		Groupe B – Établissements de soins ou de détention		Groupe C – Habitations	Groupe D – Établissements d'affaires	Groupe E – Établissements commerciaux	Groupe F – Établissements industriels	Autre	Source
<b>Nouveau-Brunswick</b>	L'architecte est requis.				Un bâtiment d'au plus 3 étages et d'au plus 600 mètres carrés de superficie brute.	Un bâtiment d'au plus 3 étages et d'au plus 600 mètres carrés de superficie brute.			Le design d'intérieur.	Loi sur les architectes du Nouveau-Brunswick, janvier 1998.
<b>Nouvelle-Écosse</b>	1	Un bâtiment d'au plus 1 étage et d'au plus 200 mètres carrés de superficie du bâtiment.	L'architecte est requis		Un bâtiment d'au plus 3 étages et d'au plus 450 mètres carrés de superficie du bâtiment.	Un bâtiment d'au plus 3 étages et d'au plus 450 mètres carrés de superficie du bâtiment (D, E, F2, F3).			Le design d'intérieur.	Architects Act, 23 novembre 2006.
	2			Une habitation qui contient 1 ou 2 logements	Un bâtiment d'au plus 1 étage et d'au plus 200 mètres carrés de superficie du bâtiment (F1).					
<b>Île-du-Prince-Édouard</b>	1	L'architecte est requis			Un bâtiment qui a 3 étages au plus et qui contient 1 ou 2 logements attenants, construits au niveau du sol.	Pas permis.			Un bâtiment servant directement à l'extraction, à la transformation ou à l'entreposage de minerais provenant d'une mine.	Architects Act, Chapter A-18.1, 31 mars 2000.
	2				Un bâtiment de 3 étages au plus qui n'a pas une superficie de bâtiment supérieure à 600 m <sup>2</sup> et qui contient 3 logements ou plus construits directement au niveau du sol, aucun logement n'étant construit au-dessus d'un autre.				Le design d'intérieur.	
<b>Terre-Neuve-et-Labrador</b>	1	Un bâtiment, en tout ou en partie à usage ou à usage prévu de réunion seulement, lorsque le nombre total d'occupants n'excède pas 50 personnes.	L'architecte est requis.		Une habitation isolée ou jumelée ou une habitation en rangée, avec ou sans logement accessoire.	Un bâtiment dont la superficie totale de tous les étages situés au plus bas niveau extérieur et au-dessus du niveau du sol n'excède pas 300 m <sup>2</sup> et le bâtiment ne contient pas plus d'un logement (D&E)			Le design d'intérieur.	Architects Act, 2008.
	2			Un bâtiment qui contient uniquement des logements, qui compte un maximum de 15 chambres et dont chaque logement a son propre accès de l'extérieur.	Un bâtiment, en tout ou en partie à usage ou à usage prévu d'industrie seulement, lorsque le nombre total d'occupants n'excède pas 50 personnes.					
	3				Une maison de chambres ou de chambres d'hôtes d'au plus 4 chambres pour invités.					
<b>Territoires du Nord-Ouest</b>	1	L'architecte est requis.			Un bâtiment d'au plus 3 étages et d'au plus 600 mètres carrés de superficie brute.	Un bâtiment d'au plus 3 étages et d'au plus 600 mètres carrés de superficie brute (D, E, F1, F2).			Un bâtiment de ferme qui n'est pas à l'usage du public.	Architects Act; SNWT, 2001 cp.10.
	2								Un bâtiment industriel pouvant être déplacé.	

TABLEAU 9 Étendue des services de conception dans la pratique de l'architecture



**RAIC | IRAC**

Royal Architectural Institute of Canada  
Institut royal d'architecture du Canada

