

Conférence Value App

Futur du règlement SIA 102 ?

sia

société suisse des ingénieurs et des architectes
section neuchâtel



Sujets abordés

- Contexte
- Juridique
- Historique
- Honoraires d'après le coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire
- Honoraires par la Value App
- Attentes des MO
- Conclusion et recommandations

Futur du règlement SIA 102 ?

Contexte

Futur du règlement SIA 102 ?

Loïc Hänggeli



Futur du règlement SIA 102 ?

Travail de Bachelor

- **Stratégie à adopter en matière de calcul d'honoraires par le bureau Architram architecture et urbanisme SA après les changements réglementaires de 2020**

- **Objectif**

Analyser les différentes méthodes de calcul des honoraires des architectes dans le contexte post-décision de la COMCO et définir une stratégie en matière de calcul d'honoraires pour le bureau Architram architecture et urbanisme SA.

- **Sous-objectifs**

Analyse de la situation actuelle chez Architram

Enquête qualitative sur les pratiques de tarification (entretiens) avec différents types de clients du bureau

Etude du modèle Value App et simulation sur les affaires passées

Analyse statistique des données internes à Architram afin de comprendre les enjeux de la rentabilité

Futur du règlement SIA 102 ?

- depuis 1997
- 40 – 50 collaborateurs
- Dans les 10 plus grand bureau de la région lausannoise



Honoraires

- Base de calcul selon le montant déterminant (SIA 102 : 2014)

$$T_m = B \times \frac{p}{100} \times n \times \frac{q}{100} \times r \times U$$

T_m = temps moyen nécessaire, en heures

B = coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire, en francs hors TVA (art. 7.5 et 7.13)

p = facteur de base pour le temps nécessaire (art. 7.2.2)

n = degré de difficulté selon la division en catégories d'ouvrage (art. 7.6)

correspondant à la catégorie d'ouvrage

I $n = 0.7$ V $n = 1.1$

II $n = 0.8$ VI $n = 1.2$ III $n = 0.9$ VII $n = 1.3$ IV $n = 1.0$

q = part de prestations, en pour-cent (somme des phases partielles à accomplir, art. 7.7)

r = facteur d'ajustement (art. 7.8)

U = facteur pour transformations, entretien, restauration de monuments (art. 7.14)

Futur du règlement SIA 102 ?

Difficulté d'analyse

Au moment du chiffrage des honoraires

Information connue

 $\neq$

Information nécessaire

Futur du règlement SIA 102 ?

Juridique

Futur du règlement SIA 102 ?

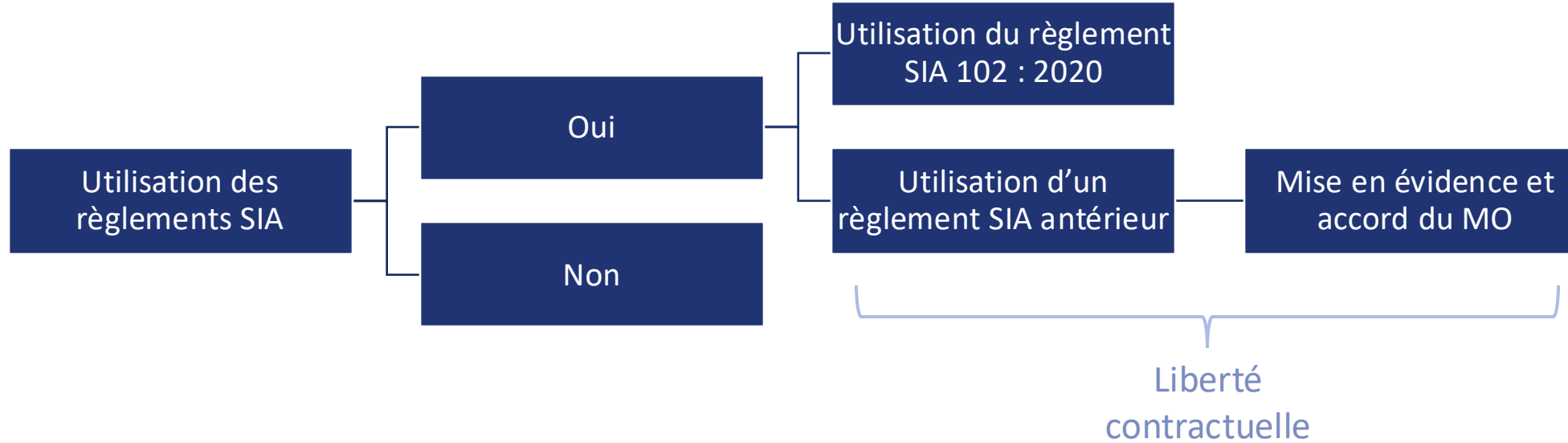
Le Règlement SIA 102 concernant les prestations et honoraires des architectes : édition 2020

Prof. Blaise Carron, LL.M. (Harvard)

Université de Neuchâtel
Avocat spécialiste FSA en droit de la construction
et de l'immobilier

Futur du règlement SIA 102 ?

Analyse de la situation



Futur du règlement SIA 102 ?

Limite de la liberté contractuelle

- Pas possible pour certains MO (institution publique)
- Facteurs Z1 et Z2 plus de mise à jour depuis 2019
- Précisons aléatoires sur certains types d'affaires

Futur du règlement SIA 102 ?

Historique

Futur du règlement SIA 102 ?

SIA 102



Calcul des honoraires d'après le coût
d'ouvrage déterminant le temps
nécessaire

Fondation de la SIA

1837

2003 – 2020

1984 - 2003

Depuis 2020

Calcul des honoraires en pour cent
du coût de l'ouvrage

Plus de calcul proposé pour la
définition des honoraires

Futur du règlement SIA 102 ?

Pourcentage honoraire

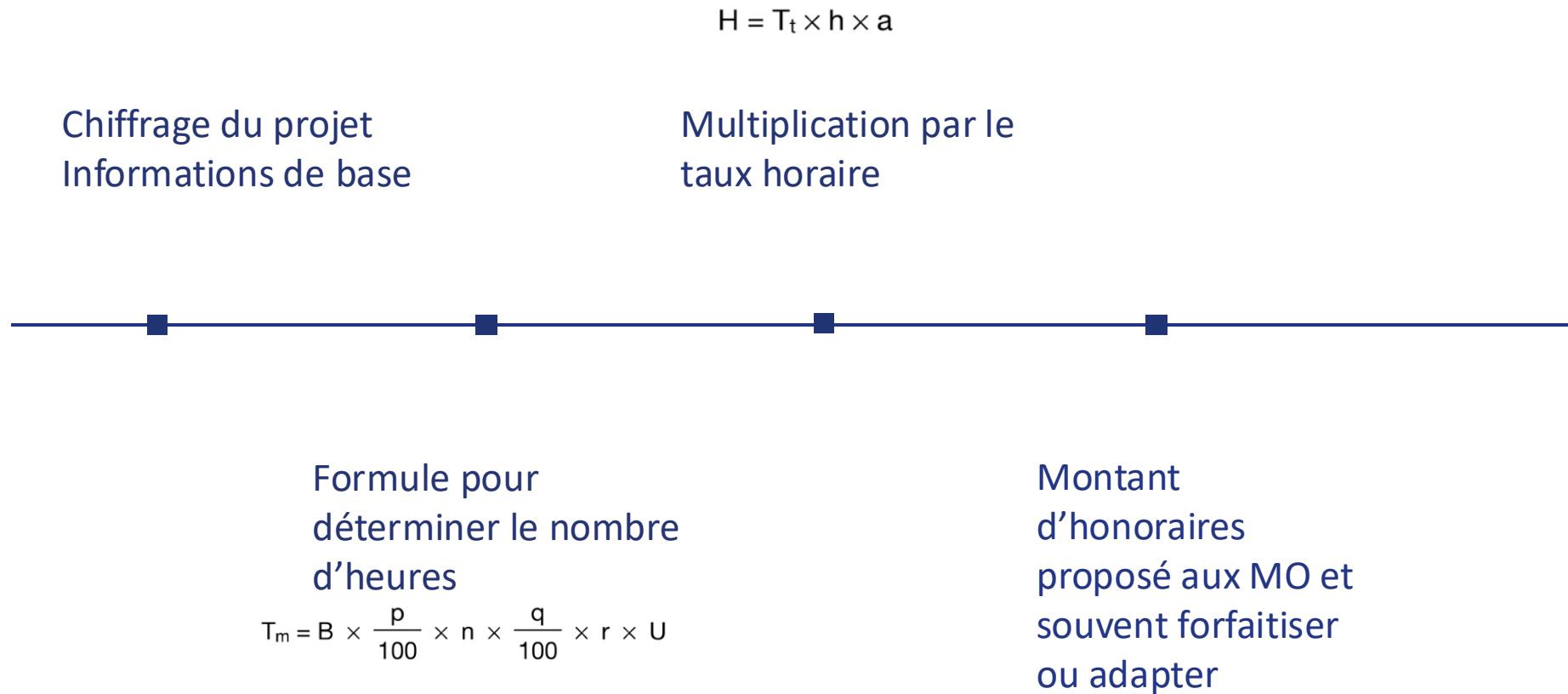
Kostentarif / Tarif-coût / Tariffa-costo (102/103: K ₁ = 5.77, K ₂ = 764; 108: K ₁ = 6.44, K ₂ = 873)					
Honorargrundprozeßsatz p (%) / Pourcentages p / Tasso percentuale di base degli onorari			(n = 1,0)		
Honorarberechtigte Baukosten Coût de la construction déterminant les honoraires Costo della costruzione determinante per il calcolo degli onorari	Ordnungen Règlements Regolamenti		Honorarberechtigte Baukosten Coût de la construction déterminant les honoraires Costo della costruzione determinante per il calcolo degli onorari	Ordnungen Règlements Regolamenti	
	102/103	108		102/103	108
100 000	22.23	25.25	10 000 000	9.32	10.49
150 000	20.15	22.87	11 000 000	9.20	10.37
200 000	18.83	21.37	12 000 000	9.11	10.25
250 000	17.90	20.30	13 000 000	9.02	10.15
300 000	17.18	19.48	14 000 000	8.94	10.06
350 000	16.61	18.83	15 000 000	8.87	9.98
400 000	16.14	18.29	16 000 000	8.80	9.90
450 000	15.74	17.83	17 000 000	8.74	9.83
500 000	15.40	17.44	18 000 000	8.68	9.77
550 000	15.09	17.10	19 000 000	8.63	9.71
600 000	14.83	16.79			
650 000	14.59	16.52	20 000 000	8.58	9.65
700 000	14.37	16.27	22 000 000	8.50	9.56
750 000	14.18	16.05	24 000 000	8.42	9.47
800 000	14.00	15.84	26 000 000	8.35	9.39
850 000	13.83	15.65	28 000 000	8.28	9.31
900 000	13.68	15.48	30 000 000	8.23	9.25
950 000	13.54	15.32	32 000 000	8.18	9.19
			34 000 000	8.13	9.13
1 000 000	13.41	15.17	36 000 000	8.08	9.08
1 500 000	12.44	14.07	38 000 000	8.04	9.04
2 000 000	11.83	13.37	40 000 000	8.00	8.99
2 500 000	11.40	12.87	42 000 000	7.97	8.95
3 000 000	11.07	12.49	44 000 000	7.93	8.91
3 500 000	10.80	12.19	46 000 000	7.90	8.88
4 000 000	10.58	11.94	48 000 000	7.87	8.84
4 500 000	10.40	11.73			
5 000 000	10.24	11.55	50 000 000	7.84	8.81
5 500 000	10.01	11.39	55 000 000	7.78	8.74
6 000 000	9.97	11.24	60 000 000	7.72	8.67
6 500 000	9.86	11.12	65 000 000	7.67	8.61
7 000 000	9.76	11.00	70 000 000	7.62	8.56
7 500 000	9.67	10.90	75 000 000	7.58	8.51
8 000 000	9.59	10.80	80 000 000	7.54	8.47
8 500 000	9.51	10.72	85 000 000	7.51	8.42
9 000 000	9.44	10.64	90 000 000	7.47	8.39
9 500 000	9.38	10.56	95 000 000	7.44	8.35
			100 000 000	7.41	8.32

Futur du règlement SIA 102 ?

Honoraires d'après le coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire

Futur du règlement SIA 102 ?

Fonctionnement



Futur du règlement SIA 102 ?

Transparence

- Méthode répliquable et claire pour de nombreux professionnels de la branche
- Après entretien, le MO se réfère encore beaucoup au ratio entre honoraires et montant déterminant

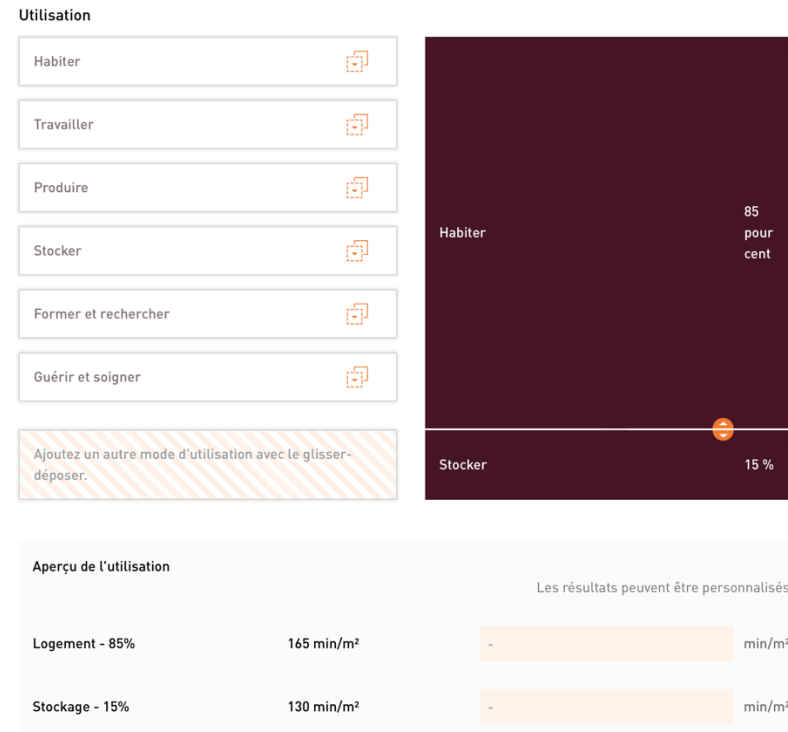
Futur du règlement SIA 102 ?

Honoraires par la Value App

Futur du règlement SIA 102 ?

Value app – La taille ou grandeur déterminante (A)

- **La taille ou la grandeur déterminante se base sur le temps nécessaire par m2 en fonction de son affectation**, par exemple pour du logement en suisse Romande, la Value App propose de compter 165 min/m2



Futur du règlement SIA 102 ?

Un système basé sur des curseurs permet de régler précisément le degré de complexité du projet selon les 4 types suivants :

- Et pour chacune de ses complexités, il y a deux facteurs à évaluer : l'exigence (Anforderungen) et le processus de résolution (Lösungsprozess)

- Reconnaître (Erkennen)
- Analyser (Analysieren)
- Essayer (Probieren)
- Agir (Handeln)

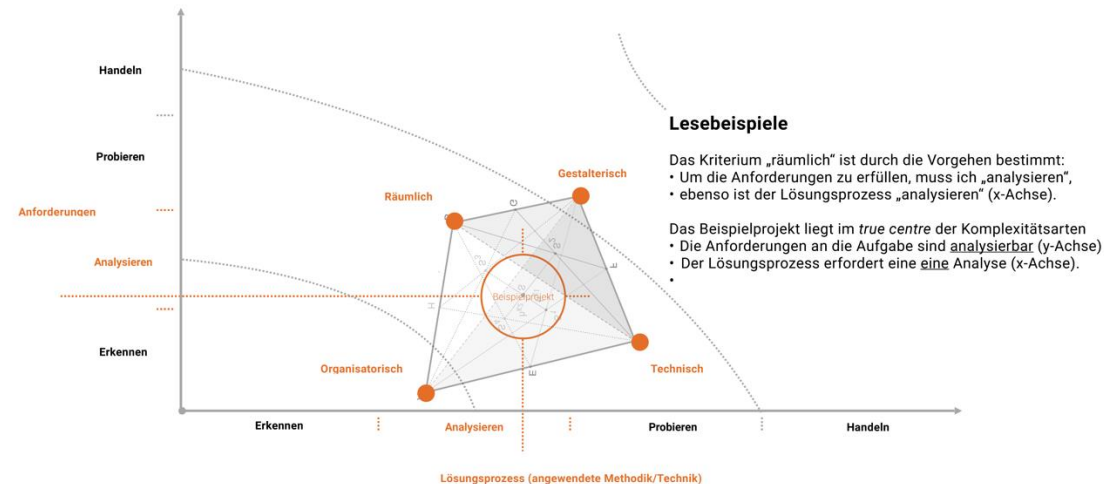


Value app – L'image de performance (C)

- Au sujet de l'image de performance, cela dépend de l'organisation interne du bureau qui effectue le calcul d'honoraires, ce qui représente la partie personnalisée de la Value App

Grundlage der Anpassung

Einschätzung der Anforderungen und des Lösungsprozesses



Merkmal: Vorgehen
Vereinfachte Darstellung
nach: A Leader's Framework for Decision Making, David J. Snowden and Mary E. Boone, Harvard Business Review

Futur du règlement SIA 102 ?

Value app – Solution

- Répond aux exigences de la COMCO
- Est statistiquement plus juste
- Black box
- A l'heure actuelle peu concluant

Futur du règlement SIA 102 ?

Est-ce que c'est vraiment une solution à la problématique de Base ?

Futur du règlement SIA 102 ?

Attentes des MO

Futur du règlement SIA 102 ?

Attentes des MO

Professionnels

- Prix total qui correspond à « **leurs** » attentes
- Transparence et comparabilité
- Basé sur les normes et règlements SIA

Privés

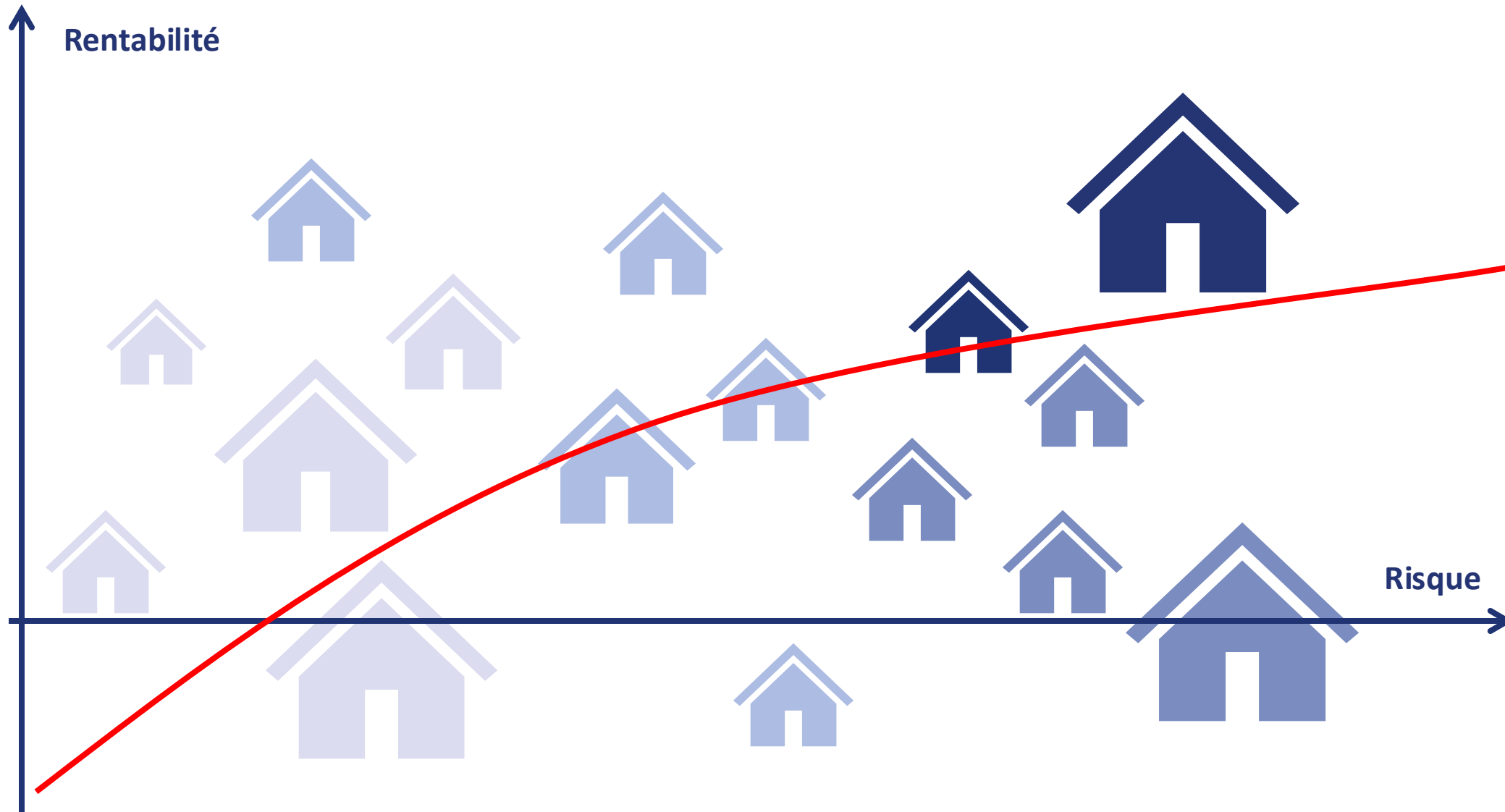
- Prix correct, souvent une idée de %
- Liste des prestations fournies
- Être accompagnés

Futur du règlement SIA 102 ?

Conclusion et recommandations

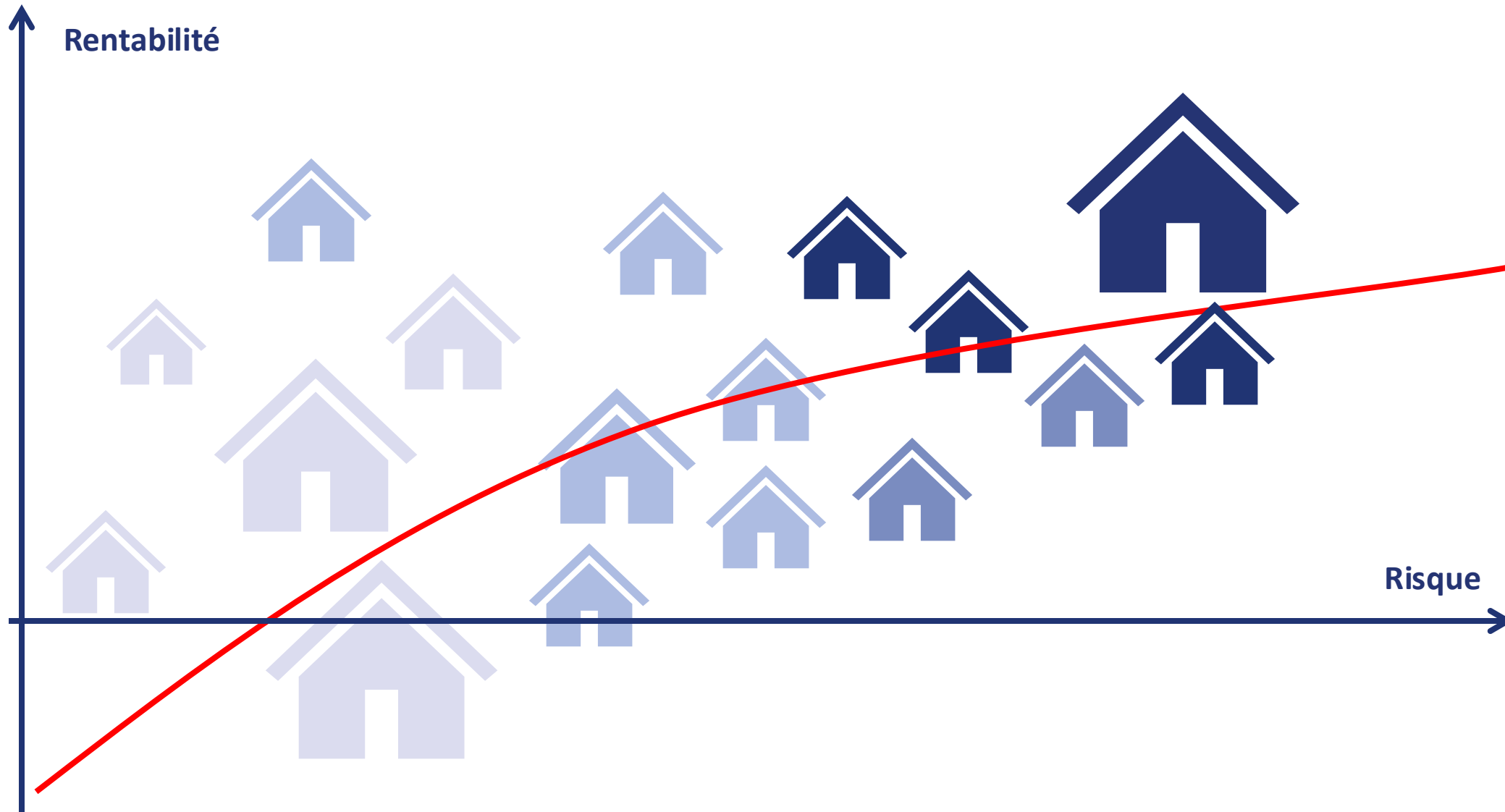
Futur du règlement SIA 102 ?

Théorie du portefeuille



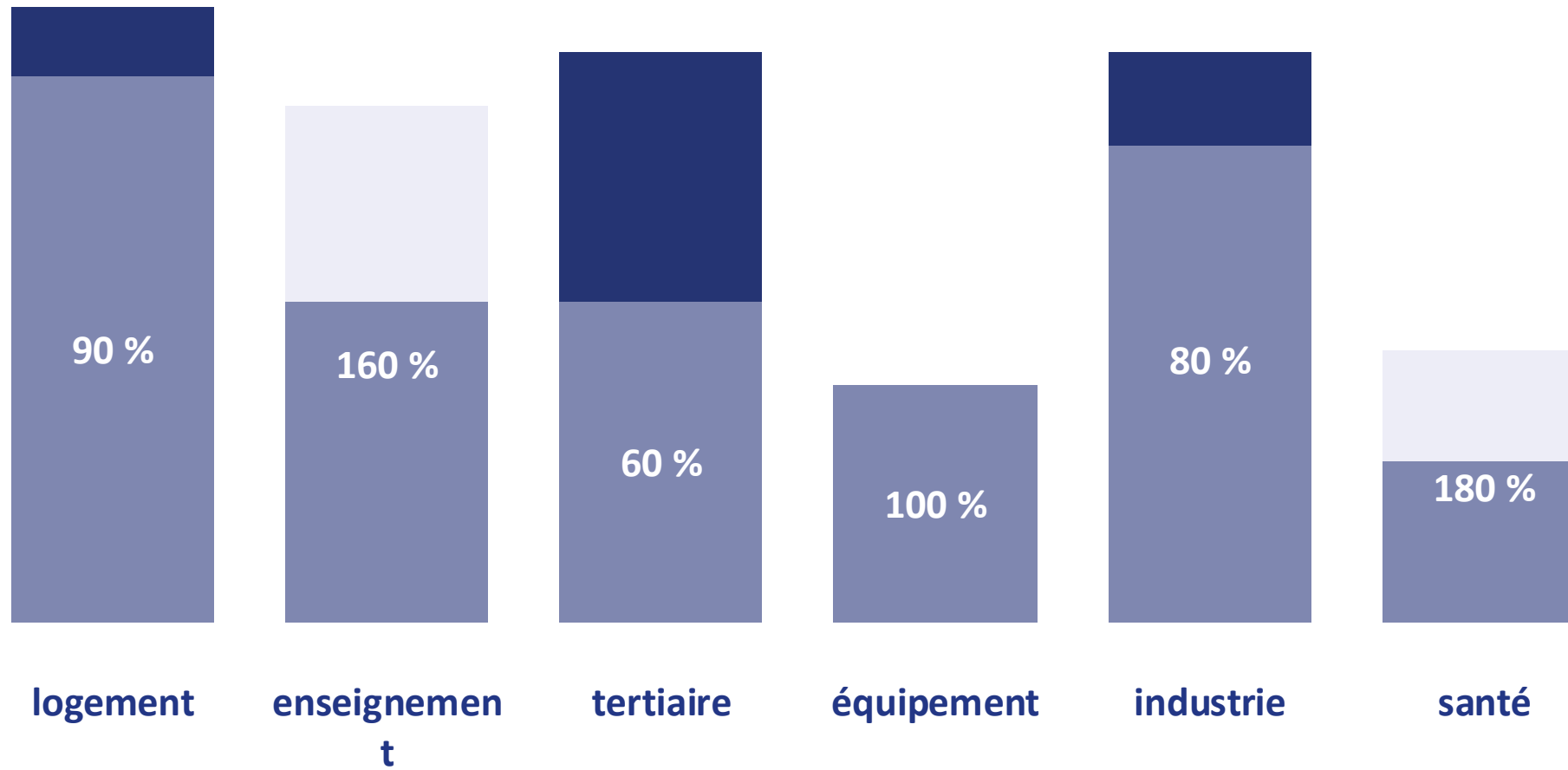
Futur du règlement SIA 102 ?

Théorie du portefeuille



Futur du règlement SIA 102 ?

Risque XX %
Rentabilité XX %



Futur du règlement SIA 102 ?

En quelques mots

Pérenniser

Comprendre

Améliorer

Futur du règlement SIA 102 ?

Et la SIA ?

- Aide à la gestion des risques ?
- Aide à l'analyse des frais de fonctionnement des bureaux ?
- Aide à la transparence ?

Futur du règlement SIA 102 ?



Futur du règlement SIA 102 ?