

Compensation du renchérissement

Recommandation aux entrepreneurs

La hausse des prix des matières premières peut avoir un impact sur les prix des matériaux de construction. Mais dans la pratique, les contrats excluent souvent la possibilité d'adapter les prix d'un ouvrage au renchérissement.

La Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) a émis des recommandations concernant la compensation du renchérissement. Nous en avons fait un résumé à votre intention. Pour de plus amples informations, cliquez sur les liens indiqués.

Les références aux articles de normes dans ce document se réfèrent toujours à la norme SIA 118. Lorsque le document fait référence à une autre norme, celle-ci est explicitement signalée.

Les mesures suivantes permettent d'éviter les conflits entre les parties signataires du contrat :

- Faire de la norme SIA 118 une partie intégrante du contrat
- Se concerter avec le mandant pour trouver une solution équitable
- Séparer la validité de l'offre pour les matériaux et pour le travail
- Limiter la durée de validité de l'offre en ce qui concerne les matériaux
- Mentionner dans l'offre qu'une adaptation des prix reste possible
- Rester en contact avec les fournisseurs et leur demander de garantir leurs prix
- Lors de la conclusion d'un contrat, réserver le matériel suffisamment tôt
- En cas de retard de livraison, demander une prolongation de délai au donneur d'ordre

Contenu

1. Augmentation des prix par les fournisseurs.....	2
1.1. Conclusion de nouveaux contrats d'entreprise	2
1.2. Contrats d'entreprises existants.....	2
1.2.1. Avec procédure convenue dans le contrat en cas de modification des prix.....	2
1.2.2. Sans procédure convenue dans le contrat en cas de modification des prix	2
2. Retards de livraison sur les chantiers	3
3. Annexe.....	4
Annexe 1 : Aperçu des méthodes de calcul du renchérissement en cours de contrat	4
Annexe 2 : Méthode paramétrique (MP)	4
Annexe 3 : Indice des coûts de production (ICP).....	6
Annexe 4 : Méthode des pièces justificatives	6

1. Augmentation des prix par les fournisseurs

1.1. Conclusion de nouveaux contrats d'entreprise

La norme SIA 118 devrait être partie intégrante du contrat. Il est recommandé de convenir d'une procédure en cas de modification des prix (art. 65). Dans la mesure du possible, il faut éviter de fixer des prix forfaitaires pour une période donnée. Les procédures possibles de modification des prix sont décrites dans l'[annexe](#).

Lorsque l'entrepreneur a fait une offre, il est lié aux prix indiqués dans celle-ci jusqu'à la fin du délai accordé au maître d'ouvrage pour accepter l'offre (CO art. 3). C'est pourquoi il est judicieux de se réserver par écrit dans l'offre la possibilité de se rétracter suite à une augmentation de prix pour certains matériaux. Cela peut être fait par exemple avec la formulation suivante "sous réserve de rétractation" ou "sous réserve de rétractation suite à une augmentation de prix".

1.2. Contrats d'entreprises existants

1.2.1. Avec procédure convenue dans le contrat en cas de modification des prix

La norme SIA 118 doit être partie intégrante du contrat.

En principe, les modifications dans les prix, qu'elles soient en en faveur de l'entrepreneur ou du maître d'ouvrage, peuvent être prises en compte, sauf lorsque les prix sont forfaitaires (art. 64 al. 1). L'augmentation ou la diminution de la rémunération fait alors l'objet d'un décompte (art. 65 al. 1). Les méthodes de ce décompte sont décrites dans le document [en annexe](#).

Lorsque l'exécution d'une prestation faisant l'objet d'un prix ferme (art. 38 al. 1) est rendue plus difficile par des circonstances particulières se produisant ou apparaissant après la conclusion du contrat et sans faute du maître, l'entrepreneur n'en doit pas moins exécuter la prestation promise au prix fixé, sans pouvoir prétendre à une rémunération supplémentaire (art. 58 al. 1). Toutefois, en cas de « circonstances extraordinaires » (art. 59) qui empêchent l'exécution des prestations, l'entrepreneur a droit à une rémunération supplémentaire. À condition que ces circonstances :

- n'étaient pas prévisibles,
- n'étaient pas exclues par les prévisions des parties,
- empêchent ou rendent difficile à l'excès l'exécution.

Ces circonstances extraordinaires peuvent être par exemple : inondations, tremblements de terre, tempêtes, fuites de gaz, température souterraine élevée, radioactivité, mesures officielles drastiques, perturbation de la paix du travail (art. 59 al. 1).

Elles doivent en outre provoquer une augmentation des coûts d'exécution telle qu'il en résulte une disproportion manifeste entre la prestation globale et la rémunération contractuelle au détriment de l'entrepreneur. La disproportion doit être si flagrante que l'on ne peut plus raisonnablement exiger de l'entrepreneur, selon les règles de la bonne foi, qu'il exécute l'ouvrage au prix convenu par contrat.

Le renchérissement normal ou des conditions météorologiques ou de sol défavorables sont normalement considérés comme prévisibles. Une très forte augmentation exceptionnelle des coûts salariaux ou matériels peut toutefois être qualifiée d'imprévisible.

1.2.2. Sans procédure convenue dans le contrat en cas de modification des prix

La KBOB recommande, dans la mesure où aucune procédure de modification de prix n'est fixée ni par contrat ni par la norme SIA 118, la réglementation suivante :

"En cas d'augmentation ou de diminution des coûts résultant de variations extraordinaires de prix des matériaux, ceux-là doivent être indemnisés rétroactivement dans la mesure où ils dépassent 5 % des

*coûts totaux des matériaux par rapport à la date de référence (jour de la remise des offres). Ces évolutions des prix sont prises en considération sur une période de **6 mois**. »*

Il n'existe toutefois pas de droit légal à l'application de cette recommandation.

Exemple de tableau pour le calcul pour les matériaux concernés :

<https://www.jardinsuisse.ch/fr/fachbereiche/galabau/prestations/fiches-et-moyens-auxiliaires/>

KBOB - Recommandations concernant la facturation des variations extraordinaires de prix :

https://www.kbob.admin.ch/kbob/fr/home/themen-leistungen/preisaenderungsfragen/empfehlungen_verrechnung.html

2. Retards de livraison sur les chantiers

Il y a retard de livraison lorsqu'un fournisseur indépendant de l'entreprise est en retard dans la livraison. L'entrepreneur n'en est pas responsable, car les fournisseurs ne sont pas des auxiliaires de l'entrepreneur (art. 101 CO). Toutefois, si le fournisseur est un sous-traitant de l'entrepreneur, ce dernier n'a pas droit à une prolongation du délai.

En cas de retard de livraison, il est recommandé de prendre des mesures ciblées et de renoncer, dans la mesure du possible, à exiger des pénalités (art. 98).

Les délais contractuels sont prolongés de manière appropriée (art. 96, al. 1) si l'exécution de l'ouvrage est retardée sans qu'il y ait faute de l'entrepreneur, bien que celui-ci ait pris les mesures complémentaires (art. 95, al. 2), par exemple l'adaptation des installations de chantier, l'augmentation du nombre d'ouvriers, le recours à des équipes supplémentaires.

Toutefois, le droit à la prolongation de délai ne peut être invoqué que si l'entrepreneur a notifié le retard et sa cause (par exemple, influences naturelles, perturbation de la paix industrielle, perturbations des livraisons, défaillance d'un sous-traitant, mesures officielles) sans délai et par écrit à la direction des travaux. À moins qu'il soit démontré que la direction des travaux connaissait déjà le retard et sa cause sans en avoir été informés. (Art. 96 al. 1)

Le droit à la prolongation du délai ne peut pas être invoqué en cas de modification du déroulement des travaux, de livraisons défectueuses ou d'autres retards imputables à l'entrepreneur. (Art. 97 al. 2)

3. Annexe

Annexe 1 : Aperçu des méthodes de calcul du renchérissement en cours de contrat

Si les charges salariales ou les prix augmentent ou diminuent par rapport à l'offre, la rémunération due par le maître d'ouvrage est modifiée en conséquence, à moins qu'il ne s'agisse d'une offre forfaitaire ou de travaux en régie avec devis indicatif sans clause de renchérissement (art. 64, al. 1).

Le montant à ajouter ou à retrancher de la rémunération est établi au moyen d'un décompte. Ce dernier peut être établi selon une méthode d'indexation ou selon la méthode des pièces justificatives (art. 65, al. 1)

Si aucune méthode de décompte du renchérissement n'a été convenue (mais que celle-ci n'est pas non plus explicitement exclue du contrat d'entreprise), la méthode de l'indice des coûts de production (ICP) est appliquée pour le secteur principal de la construction et la méthode paramétrique (MP) dans le second œuvre et l'approvisionnement du secteur principal de la construction. Si les parties ne sont pas d'accord sur la méthode à appliquer, la méthode des pièces justificatives (MPJ) est utilisée (art. 65, al. 2).

Procédé	Structure des coûts	Prix	Norme SIA
Méthode paramétrique (Voir annexe 2)	Structure simplifiée spécifique à l'objet selon les types de coûts	Indices reconnus des prix et des salaires	122
Indice des coûts de production (Voir annexe 3)	Modèle de structure de coûts typique du CAN	Indice reconnu des prix	123
Pièces justificatives (Voir annexe 4)	Quantités spécifiques au projet par élément de prix	Variations de prix unitaires spécifiques au projet	124

Liens vers les informations nécessaires pour appliquer les procédures :

- Guide relatif au calcul du renchérissement contractuel dans les projets de construction : <https://www.kbob.admin.ch/kbob/fr/home/themen-leistungen/preisaenderungsfragen/leitfaden.html>
- Indice des prix des matériaux de la KBOB : <https://www.kbob.admin.ch/kbob/fr/home/themen-leistungen/preisaenderungsfragen/material-preisindizes.html>
- Variations des salaires des métiers du second œuvre : <https://www.kbob.admin.ch/kbob/fr/home/themen-leistungen/preisaenderungsfragen/lohnkostenaenderungen-ausbaugewerbe.html>

Annexe 2 : Méthode paramétrique (MP)

La méthode paramétrique régie par la norme SIA 122 est considérée comme la méthode standard dans le second œuvre. Elle ne convient néanmoins pas au calcul des variations de prix concernant l'ensemble d'un projet de construction. Elle est indiquée pour calculer l'augmentation ou la diminution de la rémunération de projets caractérisés par une structure des coûts simple (composée de 3 à 8 genres de coûts) pour laquelle l'indice des coûts de production ne fournit pas de données. Différents chapitres CAN concernant des travaux du second œuvre, par exemple, ne sont pas couverts par cet indice.

Le montant du contrat est décomposé en éléments de coûts tels que les salaires, les matériaux et les transports. La variation en pourcentage de chaque élément de coût est multipliée proportionnellement. Cela donne un taux d'indice pour chaque élément de coût. La somme de ces parts d'indice sur tous les éléments de coûts, moins la base de départ de 100%, donne la variation totale du prix en %.

Il est nécessaire de définir, si ce n'est pas explicite dans l'offre, la répartition en pourcentage des éléments de coûts que sont le salaire, le matériel et le transport.

En cas de différences concernant la répartition, celles-ci doivent être éliminées avant la conclusion du contrat.

Formulaire de calcul pour la méthode paramétrique: <https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/preisaenderungsfragen/berechnungsformular-gpf.html>

Exemple de calcul

Maître d'ouvrage:		Ville de Aarau					
Entrepreneur:		Paysagisme AG					
Offre du:		15 févr. 2022			Date de référence:		15.02.2022
Période de prestation:		du: 01.04.2022		au:		01.10.2022	
Indices, codes	Genre de coûts	Quote-part	Quote-part des coûts	Indice à la date de référence	Indice moyen pendant la période de prestation	Quotient des indices	Quote-part après variations de prix
1		3	4	5	6	7	8
				x_0	x_m	$x_m : x_0$	4×7
Quote-part des coûts non transférable		a	20.00%				20.00%
421	Salaires	b	40%	124.00	125.40	1.01	40.44%
08.12.3	Gravier	c	15.00%	98.30	99.90	1.02	15.24%
23.7	Pierre naturelle taillée	d	15.00%	98.90	107.00	1.08	16.23%
16.10.1112	Lattes à toit	e	5.00%	116.00	120.10	1.04	5.18%
22.23.11	Feutre, grillage etc.	f	5.00%	120.80	129.10	1.07	5.35%
		g					
		h					
		i					
		k					
	Transports	t					
		T	100.00%				102.44%
						./. Indice de base	-100.00%
		Variation de prix					2.44%
Montant de la facture pour les travaux exécutés durant la période de prestation (sans TVA, rabais déduits, retenue de garantie et escompte non déduits)		CHF	25'000.00			Variation de prix à facturer sans TVA	610.00
						TVA	7.70% 46.95
		Variation de prix à facturer avec TVA					656.95

→ Date de référence

La date de référence, c'est-à-dire la date prise en considération pour calculer les variations de prix, doit être fixée dans le contrat. En général, elle correspond à la date limite de dépôt des offres. Selon l'art. 62 SIA 118, la date de référence correspond à la date de dépôt de l'offre, à moins que les documents d'appel d'offres n'en disposent autrement.

→ Quote-part des coûts

- a Part fixe en %, pour les risques et les bénéfices ou pertes, les frais de capital, les amortissements, les frais de recrutement du personnel, les frais de représentation, etc., sur laquelle la variation des coûts n'est pas prise en compte = Quote-part des coûts fixes. Si rien d'autre n'a été convenu 20%.
- b, c, d, e,...q Part de chaque genre de coûts dans le total des coûts en % :
- b Part des coûts salariaux : coûts salariaux en % des coûts totaux,
c, d, e,... Part des coûts des matériaux : coûts des matériaux en % des coûts totaux,
q Part des coûts de transport : coûts des transport en % des coûts totaux.

La somme de ces parts, y compris la part fixe a, est égale à 100%.

Annexe 3 : Indice des coûts de production (ICP)

L'indice des coûts de production est réglé dans la norme SIA 123. Cette méthode d'indexation est basée sur le catalogue des articles normalisés CAN et un modèle de coûts.

L'ICP rend compte de l'évolution des coûts liés aux chapitres CAN les plus importants dans le secteur principal de la construction. Il est fondé sur les structures des genres de coûts établies pour chaque chapitre CAN, sur la base d'une modélisation des coûts relevant du chapitre considéré. Tous les cinq ans environ, ces modèles de coûts sont réexaminés et adaptés si nécessaire. Les données concernant les salaires et les prix sont tirées de sources reconnues par la KBOB.

Cette méthode est recommandée pour les travaux du gros œuvre dans le bâtiment et du génie civil. Elle est simple à utiliser, reproduit bien la structure quantitative d'un projet de construction en raison de sa structure modulaire et est largement adaptée à la période. Cela vaut pour les contrats de courte et de longue durée ainsi que pour les contrats de faibles et d'importants montants.

L'indice des coûts de production n'est toutefois pas applicable aux situations problématiques suivantes :

- Manque de bases de calcul disponibles :
Le contrat se réfère à des chapitres CAN pour lesquels aucun indice n'est calculé ou plus de 20% du contrat total ne sont pas couverts par les indices disponibles.
- Matériaux spéciaux :
Des matériaux spéciaux sont utilisés, qui ne sont pas pris en compte ou ne sont pas suffisamment pondérés dans un indice pour un chapitre CAN standardisé.
- Limitation de l'imputation des variations de prix à certaines parts de coûts ou éléments de coûts :
Si seules les variations de prix de certaines parts de coûts ou d'éléments de coûts bien définis sont remboursées, les parts de prestations correspondantes doivent être indiquées.

Annexe 4 : Méthode des pièces justificatives

La méthode des pièces justificatives selon la norme SIA 124 consiste à justifier de manière détaillée, pour chaque période de prestation et pour chaque genre de coûts, la variation des prix par rapport à ceux figurant dans l'offre (p. ex. nombre d'heures de travail, asphalté posé).

La méthode est utilisable pour tous les projets de construction, tant pour le gros œuvre que pour le second œuvre. Mais son élaboration est si complexe qu'elle n'est recommandée que pour des cas spéciaux, et non pour des projets de construction entiers.

La méthode des pièces justificatives est conseillée dans les cas suivants :

- La rémunération des variations de prix de certains genres de coûts, par exemple les gravillons.
- Lorsqu'il n'existe pas d'indices reconnus pour les salaires, les matériaux et les transports pour les travaux effectués.
- Lorsque les exigences en matière de comptabilité d'exercice sont si élevées qu'une procédure simplifiée, telle que la méthode paramétrique n'est pas pertinente.