



Recommandation

Difficultés d'approvisionnement, surcoûts et conséquences économiques de la guerre en Ukraine et de la pandémie de COVID-19 sur le secteur de la construction

Conseils pratiques

L'orientation de la présente recommandation est soutenue par l'IPB et Construction-suisse.

Berne, le 30 juin 2022 (V1.0)

En mai 2022, dans le cadre d'un échange continu avec des représentants de Constructionsuisse, la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) et la Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés (IPB) ont analysé la situation actuelle en lien avec les conséquences économiques de la guerre en Ukraine et de la pandémie de COVID-19 sur le secteur de la construction en général ainsi que les difficultés d'approvisionnement et les surcoûts, en particulier. Le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) a également participé à cet échange en vue d'une évaluation approfondie de la situation économique mondiale et des scénarios pour le marché suisse de la construction.

Avec la présente recommandation, les organisations participantes (KBOB, IPB et Constructionsuisse) souhaitent formuler des conseils pratiques applicables aux projets de construction. Elles entendent ainsi montrer comment les partenaires contractuels peuvent collaborer de manière équitable dans des conditions parfois difficiles.

Les pouvoirs publics, les maîtres d'ouvrage professionnels privés et le secteur de la construction ont pour objectif commun de veiller à ce que les risques et leurs conséquences soient traités de manière transparente et compréhensible dans le cadre d'un partenariat et que les travaux sur nos chantiers puissent se poursuivre comme auparavant.

Contexte

La présente recommandation pratique est le fruit d'une collaboration de longue date entre la KBOB et le secteur de la construction.

Déjà pendant la pandémie de COVID-19, les partenaires ont régulièrement attiré l'attention sur le fait que la crise et ses répercussions sur le secteur de la construction ne pourraient être maîtrisées

que si l'on entretenait des relations de partenariat. Les augmentations de prix et les difficultés de livraison de matériaux, qui sont survenues à cause de la pandémie, se sont aggravées en raison de la guerre en Ukraine.

Les présentes indications s'inscrivent dans le contexte de la «nouvelle culture en matière d'adjudication», telle qu'elle résulte de la révision du droit des marchés publics: des prestations de qualité et durables ne pourront être fournies que si les participants à un projet entretiennent des relations équitables dès la procédure d'adjudication et lors de la fourniture de la prestation; le tout, en préservant des intérêts parfois divergents.

Les documents figurant à l'annexe 1 servent de bases aux présentes indications.

Informations complémentaires:

- Annexe 1: Références
- Fiche d'information de la KBOB et de la CA «Nouvelle culture en matière d'adjudication: la concurrence axée sur la qualité, la durabilité et l'innovation au cœur du droit révisé sur les marchés publics» (cf. [lien](#))

Pratique du partenariat dans le secteur de la construction en préservant les différents intérêts en jeu

La KBOB, l'IPB et Constructionsuisse poursuivent l'objectif de fournir aux partenaires participant à des projets des modèles de contrats, des guides, des recommandations et des formulaires de calcul. Ces modèles ont fait leurs preuves. Les aspects suivants sont particulièrement importants pour la pratique de la construction, précisément en temps de crise.

a) Une base contractuelle éprouvée et équilibrée

Les modèles de contrats de construction et de mandataire élaborés par la KBOB se basent sur des normes bien connues dans le secteur de la conception et de la construction. Les dérogations (modifications), les compléments et la suppression de certaines dispositions de la norme 118 ne sont recommandés que dans des cas particuliers et justifiés.

Informations complémentaires:

- Modèles de contrats de construction de la KBOB (cf. [lien](#))
- Guides de la KBOB sur le contrat de construction (cf. [lien](#))

b) Une médiation qualifiée dans les situations extraordinaires

Les directeurs de travaux veillent à ce que les conflits et les problèmes avec les différents partenaires soient résolus de manière efficace et ciblée. Cela permet de réduire les coûts liés aux conflits, de limiter les défauts de construction et, en fin de compte, de satisfaire toutes les parties concernées.

c) La gestion des divergences, le règlement des litiges

Pour la gestion des divergences également, les modèles (de contrat) de la KBOB prévoient qu'une solution extrajudiciaire doit être recherchée avant que les différences ou le litige ne débouchent sur une procédure judiciaire (règlement des litiges).

La gestion des différences est réglée «en cascade» dans les modèles de contrats de la KBOB (contrat de mandataire, contrat d'entreprise, contrat d'entreprise totale) de sorte qu'en cas de litiges entre les parties contractantes, celles-ci s'engagent d'abord à «rechercher une solution amiable par des entretiens directs». Le cas échéant, elles font appel à une personne indépendante et compétente de leur choix, dont le rôle est de servir de médiateur et d'arbitrer le litige. Chaque partie peut aviser l'autre par écrit qu'elle est prête à s'engager dans une procédure de règlement du litige (entretiens directs ou recours à un médiateur). En cas de recours à un médiateur, les parties définissent conjointement avec celui-ci la procédure appropriée et les règles à respecter.

Informations complémentaires:

- Modèles de contrats de construction de la KBOB (cf. [lien](#))
- Guides de la KBOB sur le contrat de construction (cf. [lien](#))

d) Principe de transparence

Les relations partenariales auxquelles nous appelons dans le présent document impliquent bien entendu que les services adjudicateurs et les maîtres

d'ouvrage soient toujours en mesure de respecter les prescriptions applicables en matière de dépenses et de finances. Ceux-ci sont par conséquent tenus de veiller à ce que les demandes d'avenant des partenaires contractuels soient compréhensibles et transparentes.

Gestion des problèmes de livraison de matériaux, des défaillances de la chaîne d'approvisionnement, des surcoûts, des changements de prix et des peines conventionnelles dans les situations extraordinaires

Aux restrictions dans l'exécution des travaux se sont ajoutées, ces derniers mois, des interruptions, totales ou partielles, dans les chaînes d'approvisionnement ou des pénuries de matériaux (de construction): les difficultés de livraison des matériaux de construction (notamment des produits en bois et en acier, mais également des matières plastiques) sont liées, d'une part, à la pandémie et aux sanctions mondiales contre la Russie et la Biélorussie. D'autre part, elles sont dues à l'activité intense dans le secteur de la construction aux États-Unis, en Chine et dans certains pays émergents.

a) Nouveaux contrats

Pour les futurs appels d'offres et les nouveaux contrats, la KBOB recommande de convenir d'une méthode de variation de prix selon les normes SIA 122 à 126 et, si possible, de renoncer à fixer des prix fixes pour une période déterminée. Le choix de la norme SIA à convenir par contrat doit être fait en fonction des prestations contractuelles à fournir et en fonction du projet.

De plus amples informations sur les méthodes de variation de prix conforme aux normes SIA 122 à 126 figurent dans le guide de la KBOB relatif au calcul du renchérissement contractuel dans les projets de construction (cf. également annexe 2).

b) Contrats existants

Pour les projets de construction réalisés au cours des derniers mois, on se demande si et comment les restrictions ou les conséquences doivent être évaluées dans le contexte des contrats d'entreprise conclus. La plupart des réponses se trouvent sur la base de la norme SIA 118 (art. 58 ss [rémunération supplémentaire] ou art. 95 ss [prolongation des délais]).

Selon les normes SIA 118 et SIA 126, il existe un droit à rémunérer les variations de prix en faveur du maître d'ouvrage ou du mandant ou en faveur du mandataire ou de l'entreprise si celles-ci ne sont pas exclues dans le contrat de mandataire ou

le contrat d'entreprise (par ex. lors de prestations à prix forfaitaire).

En cas de problèmes de livraison de matériaux ou de défaillance de la chaîne d'approvisionnement, il est recommandé de faire preuve de discernement et de prendre des mesures ciblées et de nature à réduire les dommages. Concrètement, cela signifie qu'il ne faut pas exiger immédiatement des peines conventionnelles.

Une fiche de la KBOB fournit des conseils pratiques sur la manière de traiter les difficultés de livraison de matériaux dans le cadre d'engagements contractuels. Ces conseils reposent sur le principe selon lequel le droit suisse et la norme SIA 118 sont applicables aux travaux en question sans dérogations ponctuelles particulières.

En ce qui concerne la problématique des peines conventionnelles, la KBOB recommande d'envisager une prolongation appropriée de la durée des travaux conformément à l'art. 96 de la norme SIA 118 si le chantier présente des dommages concrets et vérifiables qui ne sont pas imputables à l'entrepreneur. Une prolongation de délai devrait donner régulièrement lieu à un ajustement des étapes clés futures, qui sont soumises à une peine conventionnelle.

La pénurie de matières premières, associée à la demande croissante et à des obstacles de transport parfois importants, entraîne des hausses de prix considérables.

Si, dans le cadre de contrats d'entreprise en cours, les méthodes d'indexation ne permettent pas de calculer les variations de prix de manière satisfaisante dans des cas exceptionnels justifiés, nous recommandons aux parties contractantes de trouver une solution s'inspirant de la méthode des pièces justificatives (norme SIA 124), une telle méthode devant être convenue avec le maître d'ouvrage dans le cadre d'une adaptation du contrat. Cette méthode permet d'assurer une transparence et une traçabilité adéquates pour les parties contractantes.

Afin de mieux tenir compte des fortes fluctuations des prix des matériaux, la publication de l'indice des coûts de production (ICP) selon la norme SIA 123 se base désormais, en accord avec la SIA et la Société suisse des entrepreneurs, sur les valeurs moyennes des prix des matériaux par trimestre. En outre, des adaptations ont été effectuées afin de mieux refléter les variations de prix des pierres naturelles pour la construction de routes et pour les transports. Si la situation réelle des variations de prix ne peut pas être représentée de manière satisfaisante, il est possible, d'un commun accord, de facturer à part les aciers d'armature, en se basant sur le justificatif de quantité. Dans ce cas, cette règle doit être appliquée jusqu'à la fin du contrat (cf. chiffre 3.2 des recommandations de la KBOB concernant la facturation des variations extraordinaires de prix).

En l'absence de méthode de variation des prix fixée par contrat ou par la norme SIA 118 (ou pour des prix forfaitaires ou fixes pour une période déterminée), la KBOB recommande de convenir d'une réglementation pour les surcoûts et les minorations de coûts dus à des variations extraordinaires du prix des matériaux dans le domaine de la construction (cf. chiffre 3.3 des recommandations de la KBOB concernant la facturation des variations extraordinaires de prix).

Informations complémentaires:

- *Annexe 2: Retards dans la livraison de matériaux et recommandations relatives aux variations de prix pour les prestations de mandataire, les travaux de construction et les prestations globales*
- *Fiche d'information de la KBOB «Retards dans la livraison de matériaux» (cf. [lien](#))*
- *Guide de la KBOB relatif au calcul du renchérissement contractuel dans les projets de construction (cf. [lien](#))*
- *Recommandations de la KBOB concernant la facturation des variations extraordinaires de prix (cf. [lien](#))*

Renseignements complémentaires

Secrétariat de la KBOB

kbob@bbl.admin.ch



Références

1. Prestations de mandataire

a) Recommandations de la KBOB

- Recommandations de la KBOB relatives aux **honoraires d'architectes et d'ingénieurs** (cf. [lien](#))

b) Modèles de contrat de la KBOB

Les modèles de contrats suivants de la KBOB sont disponibles dans le fichier au format PDF [cockpit «Documents nécessaires pendant toute la durée de la procédure d'appel d'offres»] (cf. [lien](#)):

- Contrat de mandataire (document n° 30 ; cf. [lien](#))
- Commande de prestations de mandataire (document n° 31 ; cf. [lien](#))
- Contrat-cadre pour prestations de mandataire (document n° 32 ; cf. [lien](#))
- Commande de prestations de mandataire fondée sur un contrat-cadre (document n° 33 ; cf. [lien](#))
- Avenant au contrat de base (document n° 52a ; cf. [lien](#))

c) Guide de la KBOB

- Guide relatif au contrat de mandataire de la KBOB (cf. [lien](#))

2. Travaux de construction et prestations globales

a) Norme SIA

- SIA 118 «Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction» (cf. www.shop.sia.ch)

b) Modèles de contrat de la KBOB

Les modèles de contrats suivants de la KBOB sont disponibles dans le fichier au format PDF [cockpit «Documents nécessaires pendant toute la durée de la procédure d'appel d'offres»] (cf. [lien](#)):

- Contrat d'entreprise (document n° 34 ; cf. [lien](#))
- Acquisition de travaux de construction (document n° 35 ; cf. [lien](#))
- Contrat-cadre pour travaux de construction (document n° 36 ; cf. [lien](#))
- Commande de travaux de construction fondée sur un contrat-cadre (document n° 37 ; cf. [lien](#))
- Contrat d'entreprise générale (bâtiment) (document n° 38 ; cf. [lien](#))

- Contrat d'entreprise totale (bâtiment) (document n° 39 ; cf. [lien](#))
- Contrat d'entreprise totale (génie civil) (document n° 40 ; cf. [lien](#))
- Avenant au contrat de base (document n° 52b ; cf. [lien](#))

c) Guides de la KBOB

- Guide relatif au contrat d'entreprise (cf. [lien](#))
- Guide relatif au contrat d'entreprise générale (bâtiment) (cf. [lien](#))
- Guide relatif au contrat d'entreprise totale de la KBOB (bâtiment / génie civil) (cf. [lien](#))

3. Variations de prix

Tous les documents de référence peuvent être téléchargés sur le site Internet de la KBOB (www.kbob.admin.ch > [Thèmes et prestations](#) > [Variations de prix](#)).

a) Normes SIA

- SIA 118 «Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction» (cf. www.shop.sia.ch)
- SIA 122 «Variation de prix: procédure selon la méthode paramétrique» (cf. www.shop.sia.ch)
- SIA 123 «Variations de prix: procédure selon l'indice des coûts de production» (ICP sur la base des modèles de coûts CAN) (cf. www.shop.sia.ch)
- SIA 124 «Variations de prix: procédure selon la méthode des pièces justificatives» (cf. www.shop.sia.ch)
- SIA 125 «Variations de prix dues au renchérissement pour les prestations des entreprises générales et des entreprises totales» (cf. www.shop.sia.ch)
- SIA 126 «Variations de prix: procédure selon la méthode paramétrique pour les prestations des mandataires» (cf. www.shop.sia.ch)

b) Recommandations de la KBOB

- Recommandations de la KBOB concernant la facturation des variations extraordinaires de prix des travaux de construction (cf. [lien](#))
- Recommandations concernant la facturation des variations extraordinaires de prix des constructions en bois (cf. [lien](#))
- Recommandations de la KBOB concernant la facturation des variations extraordinaires de prix des travaux de construction (cf. [lien](#))

c) Guide de la KBOB

- Guide relatif au calcul du renchérissement contractuel dans les projets de construction: variation de prix à partir de l'adjudication (date de référence) (cf. [lien](#))

d) Formulaires de calcul de la part de la KBOB et de la SSE

- Formulaire de la KBOB pour le calcul des variations de prix selon la méthode paramétrique conformément à la norme contractuelle SIA 122 (cf. [lien](#))
- Outil de calcul de la SSE pour la procédure avec indice des coûts de production (ICP CAN) conformément à la norme contractuelle SIA 123 (cf. [lien](#))
- Formulaire de la KBOB pour le calcul des variations de prix selon la méthode des pièces justificatives conformément à la norme contractuelle SIA 124 (cf. [lien](#))
- Formulaire de la KBOB pour le calcul des variations de prix pour les prestations d'entreprise générale et d'entreprise totale conformément à la norme contractuelle SIA 125 (cf. [lien](#))
- Formulaire de la KBOB pour le calcul des variations de prix pour les prestations des mandataires conformément à la norme contractuelle SIA 126 (cf. [lien](#))

e) Documents de la part de la KBOB et de la SSE

- Indice des frais de personnel et des variations des salaires transférables dans le secteur principal de la construction (cf. [lien](#))
- Variations des salaires des métiers du second œuvre (cf. [lien](#))
- Indices de prix des matériaux de la KBOB (cf. [lien](#))
- Fiche d'information de la KBOB «Indices des prix des matériaux» (cf. [lien](#))
- Fiche d'information de la KBOB «Calcul des variations de prix pour les taxes de décharge» (cf. [lien](#))
- Indices des coûts de transport (cf. [lien](#))
- Indice des frais de capital (cf. [lien](#))
- Application des méthodes de variation des prix et des indices par catégorie de travaux (*en cours d'élaboration*)

4. Fiche d'information de la KBOB / CA «Nouvelle culture en matière d'adjudication»

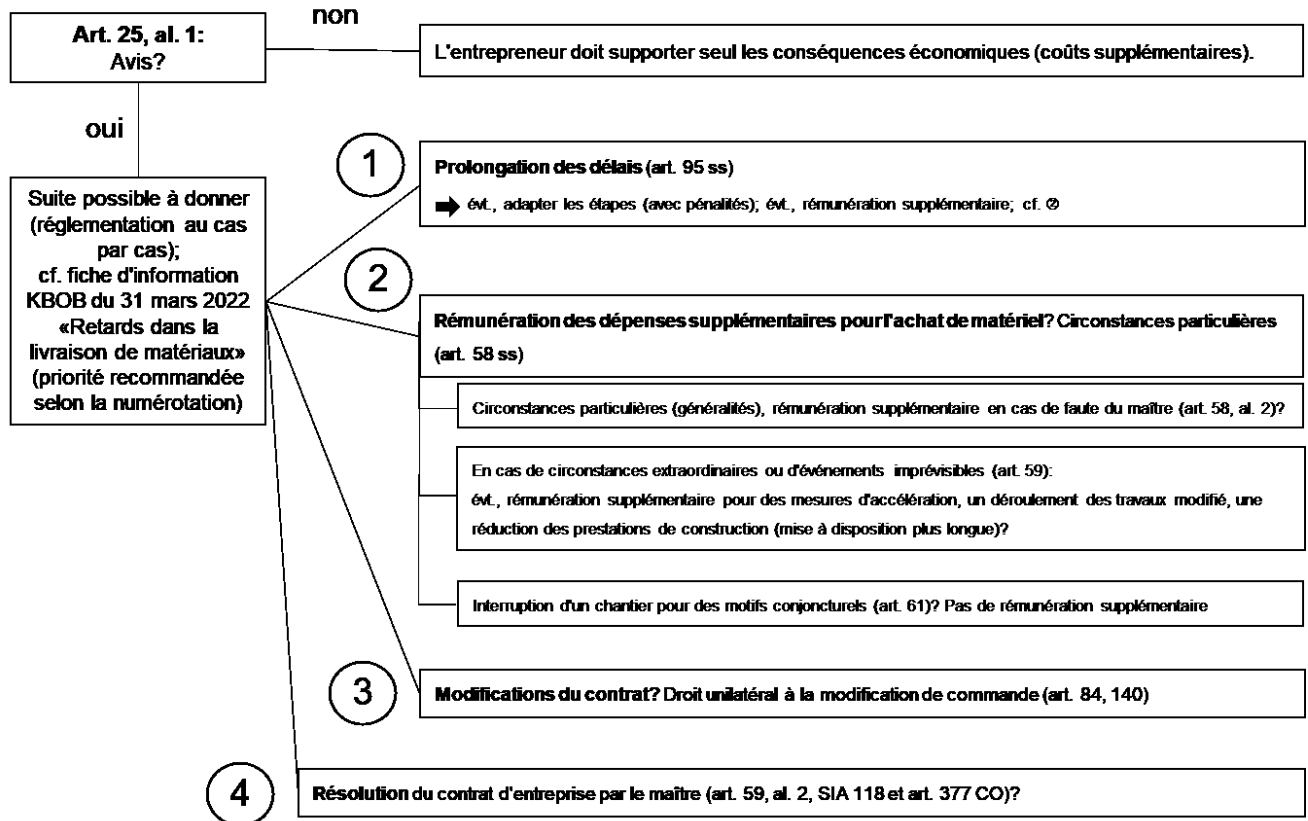
- Fiche d'information de la KBOB/CA «Nouvelle culture en matière d'adjudication: la concurrence axée sur la qualité, la durabilité et l'innovation au cœur du droit révisé sur les marchés publics» (cf. [lien](#))

5. Appel aux membres de constructionsuisse, de la KBOB et de l'IPB

- Nouvelle culture d'adjudication - une chance à saisir: une concurrence davantage axée sur la qualité, la durabilité et l'innovation (cf. [lien](#))
- Poursuivre la collaboration en toute simplicité et dans un esprit de partenariat (cf. [lien](#))

Retards dans la livraison de matériaux

Contrat en cours → application de la norme SIA 118 (c.-à-d. que la norme SIA 118 fait partie intégrante du contrat!)



Recommandations relatives aux variations de prix pour les prestations de mandataire, les travaux de construction et les prestations globales

