

Les dépassements de coûts sont le cauchemar de bien des maîtres d'ouvrages. La garantie des coûts, en tant qu'instrument, leur apporte, ainsi qu'au concepteur, une sécurité importante et les met à l'abri de désagréables surprises. Un professionnel compétent et indépendant surveille les devis et toutes les décisions induisant des coûts. Il contrôle toutes les factures et dépenses. Une assurance couvre tout dépassement de coûts qui pourrait survenir.

Maîtrise des coûts de construction grâce au «garant SIA/FAS»

Les architectes et les ingénieurs reçoivent une formation en gestion de la construction et en maîtrise des coûts. Pourtant, pour de nombreuses raisons, ceux-ci peuvent être supérieurs à ce qui avait été prévu. C'est pourquoi les architectes et ingénieurs prévoient une marge de sécurité équivalente à 5% environ du montant de la construction. Des dépassements de coûts massifs peuvent mettre le bureau d'ingénieurs et le maître de l'ouvrage dans une situation financière difficile et donner lieu à des explications désagréables sur les causes et responsabilités. Et c'est bien entendu la plupart du temps le concepteur qui porte le chapeau.

Facteurs provoquant des surcoûts

L'une des tâches du concepteur est d'établir aussi exactement que possible les coûts prévisionnels du projet. Pourtant, toute prévision est liée à des impondérables et des dépassements de coûts peuvent apparaître. Les causes en sont fort diverses: l'architecte a commis une faute ou a trop peu d'expérience, ou encore il a été pris au piège de ses idées. Ces surcoûts peuvent également avoir été provoqués par des souhaits du maître de l'ouvrage ou alors par une compression irréaliste des prix. Même le concepteur le plus chevronné n'est pas à l'abri de surprises imprévisibles.

Couverture des surcoûts

Les entreprises générales, garantissant des prix fixes, doivent également compter avec des dépassements de coûts et couvrir d'une façon ou d'une autre ce risque, soit en

créant des réserves, soit par d'autres mesures. Une partie du risque est également reportée sur les diverses entreprises. Lorsque celles-ci n'exécutent pas le travail avec le soin attendu, afin de ne pas subir des pertes financières, la qualité de la construction va vraisemblablement en pâtir. Les architectes indépendants, tout particulièrement ceux qui ne sont pas établis depuis longtemps, ont une marge de manoeuvre très restreinte pour couvrir eux-mêmes un tel risque. Si tous ces facteurs ne leur permettent pas de garantir le prix, ils auront des difficultés à être compétitifs.

Instances d'examen et assurance

Pour que les maîtres d'ouvrages et les architectes puissent collaborer dans de bonnes conditions jusqu'à l'achèvement du projet, la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA), ainsi que la Fédération des Architectes Suisses (FAS), de concert avec les garants, ont créé en commun un instrument de garantie des coûts. Le maître de l'ouvrage et l'architecte conviennent de mandater un professionnel neutre, le garant, reconnu par la SIA et la FAS et qui sera chargé de surveiller les prix. Il reprendra le rôle de contrôleur et de modérateur indépendant et impartial.

Le rôle du garant est d'assurer que les coûts ne soient pas dépassés et que les prestations de qualité ainsi que les délais soient respectés. Il effectue les contrôles nécessaires pendant toute la phase de projet et d'exécution. Par ailleurs, une prestation unique en son genre est l'assurance couvrant les surcoûts qui peuvent survenir malgré les contrôles effectués par le garant.

Avantages pour l'architecte

Lors des entretiens d'acquisition et pour sa publicité, la garantie des coûts est un argument de poids pour l'architecte, qui peut proposer cette prestation au maître de l'ouvrage. D'autre part, le maître de l'ouvrage peut lier le contrat d'architecture à la conclusion d'un contrat de garantie des coûts. L'architecte est, et reste, le mandataire et partenaire du maître de l'ouvrage. Ainsi, la transparence du déroulement de toute la phase de projet et d'exécution de la construction est assurée. Le concepteur garde les mains libres et travaille en assumant toutes ses responsabilités.

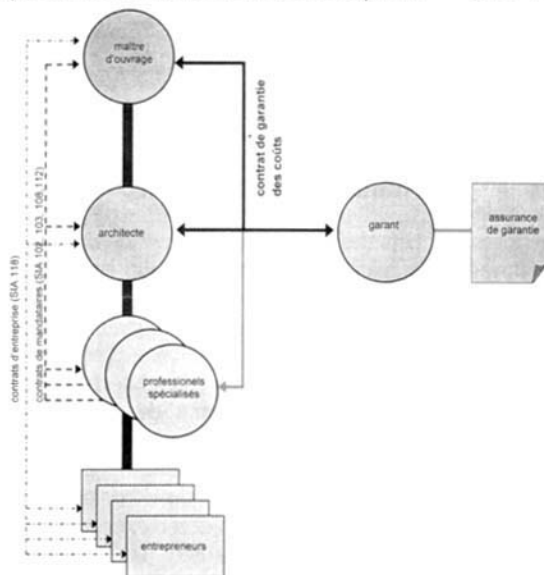
Garant des coûts et SIA/FAS

La Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA), ainsi que la Fédération des Architectes Suisses (FAS), fixent les directives concernant l'activité de garant et examinent périodiquement si les garants satisfont les exigences. Pour pouvoir porter le titre de garant SIA/FAS, les associations responsables exigent, de la part des prestataires de service, des connaissances très approfondies dans tous les domaines touchant à l'architecture. L'établissement doit être une société anonyme, dont la majorité du capital est en mains d'architectes SIA ou FAS. Le conseil d'administration et la direction d'entreprise doivent être composés en majorité d'architectes. Le garant doit pouvoir exercer ses activités en toute indépendance, tant envers les architectes mandatés qu'à l'égard des maîtres d'ouvrages.

Avantages pour le maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage est associé aux décisions, du début du projet à la fin du processus de réalisation. De plus, il peut influencer le choix des concepteurs associés et des artisans, il a un droit de regard sur le projet et la construction dans son ensemble, sur le déroulement de la facturation et sur la facturation finale.

Grâce au contrat de garantie des coûts, le maître de l'ouvrage a la certitude que les montants stipulés dans le contrat ne seront pas dépassés. L'une des fonctions du garant est justement de vérifier l'élaboration des coûts pendant la phase de projet et, dans tous les cas, de surveiller les modifications pouvant survenir pendant la réalisation, ce qui diminue considérablement les risques. Il



La garantie du coût de construction SIA/FAS renforce la collaboration entre le maître d'ouvrage, l'architecte, les spécialistes et les entrepreneurs. Le garant du coût SIA/FAS établit le lien entre ces partenaires et l'assurance.

existe pourtant un risque résiduel, qu'il est possible d'assurer.

Ce type d'assurance est le seul proposé actuellement sur le marché pour couvrir des dommages causés à un capital. Etant donné que la compagnie d'assurance reconnaît le garant en tant que prestataire de surveillance indépendant, elle peut maintenir les primes à un niveau avantageux. Par le jeu des franchises, le maître de l'ouvrage et le concepteur peuvent influencer le niveau de prime. Ils peuvent également renoncer à cette couverture d'assurance et supporter eux-mêmes les risques.

Une prestation autofinancée

Les bureaux d'ingénieurs avisés prévoient un certain pourcentage de la somme budgétée pour la construction, afin de couvrir

les imprévus. A la suite d'un examen approfondi réalisé par le garant préalablement à la conclusion d'un contrat, 3 à 4 % du montant suffisent, comme l'expérience le prouve, lorsqu'un contrat de garantie est conclu. Les honoraires du garant, ainsi que les primes de l'assurance de garantie de dépassement des coûts, se situent dans une fourchette de 1,2 à 2,5 % pour un coût garanti de 10 millions.

Ainsi, grâce à la conclusion d'une assurance de dépassement des coûts, le maître de l'ouvrage s'en sortira sans augmentation ou celle-ci sera insignifiante. Il bénéficie d'une prestation de service et d'une sécurité lui garantissant les prix. Ces différents facteurs

Le texte du contrat

Le contrat mis au point par la SIA et la FAS «Contrat de garantie SIA Plus» et «Avenant au Contrat de garantie SIA Plus» SIA 1019/1-2, sont disponibles au service de livraison SIA
Schwabe & Co SA, 4132 Muttenz
tél. 061 467 85 74
télécopie 061 467 85 76
courriel: auslieferung@schwabe.ch

permettent d'admettre que cette prestation s'autofinance et minimise considérablement le risque financier. Le maître de l'ouvrage acquiert son bien à un coût fixe et n'a pas à craindre des économies effectuées au détriment de la qualité, afin que la facture finale ne subisse pas de dépassement.

Lors d'une construction nouvelle ou dans le cadre d'un assainissement, la conclusion d'un contrat de garantie des coûts se justifie à partir d'un investissement de 5 millions de francs. La garantie des coûts, en tant qu'instrument de gestion, est de ce fait particulièrement intéressante pour les maîtres d'ouvrages tenus de respecter des taux de rendement, comme les investisseurs institutionnels ou les institutions à caractère public, par exemple. Les investisseurs ne disposant pas d'une propre surveillance professionnelle des coûts, peuvent ainsi être certains que les coûts des projets et de la construction n'échapperont pas à leur contrôle. Des contrats de ce type sont conclus avec succès depuis dix ans déjà en Suisse romande.

Entreprises offrant leurs services:

- SGC Surveillance et Garantie de la Construction SA, à Genève et Bâle. www.sgc.ch

Auteur:

Peter P. Schmid, journaliste spécialisé RP, secrétaire général SIA ●