

SÉCURITÉ FINANCIÈRE SANS FRAIS SUPPLÉMENTAIRES GRÂCE AU CONTRAT DE GARANTIE SIA

Les dépassements de coûts sont le cauchemar de bien des maîtres de l'ouvrage. La garantie des coûts, en tant qu'instrument, apporte à ces derniers, 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. Enfin, une assurance couvre tout dépassement de coûts qui pourrait malgré tout survenir.

Maîtriser les coûts de la construction

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

De nombreux facteurs provoquent des surcoûts

Une des tâches du concepteur est de prévoir aussi exactement que possible les coûts d'un projet. Pourtant, toute estimation est liée à un certain nombre d'impondérables, et des dépassements peuvent malgré tout

apparaître. Les causes en sont fort diverses : l'architecte a commis une erreur, il a manqué d'expérience ou, encore, s'est pris au piège de ses idées. Des surcoûts peuvent également résulter de souhaits émis par le maître de l'ouvrage ou d'une compression irréaliste des prix. Même le concepteur le plus chevronné n'est pas à l'abri de surprises.

Couvrir les surcoûts

Les entreprises générales, garantissant des prix fixes, doivent également calculer 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. Le risque est également reporté en partie sur les diverses entreprises; or lorsque celles-ci n'exécutent pas le travail avec le soin attendu afin d'éviter des pertes financières, la qualité de la construction va vraisemblablement en pâtir. Quant aux architectes indépendants, tout particulièrement ceux qui ne sont pas établis depuis longtemps, leur marge de manœuvre pour couvrir eux-mêmes un tel risque est très restreinte. S'ils ne sont pas en mesure de garantir le prix, ils auront des difficultés à se montrer concurrentiels.

Instances d'examen et assurance

Pour que maîtres de l'ouvrage et 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) ont créé, de concert avec les garants, un instrument commun 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, qui sera chargé de surveiller les prix. Celui-ci assumera le rôle de contrôleur et de modérateur indépendant et impartial. Cela consiste à assurer que les coûts ne seront pas dépassés, que la qualité des prestations et les délais seront respectés, en exerçant les contrôles nécessaires pendant toute la phase de planification et d'exécution. Quant à l'assurance couvrant les surcoûts qui surviendraient malgré les fonctions de contrôle exercées par le garant, elle est unique en son genre.

Avantages pour les architectes

En tant que prestation de service qu'il peut proposer au maître de l'ouvrage, la garantie des coûts représente un argument de poids pour l'architecte lors des entretiens d'acquisition et dans sa publicité. De plus, le maître de l'ouvrage peut lier le contrat d'architecture à la conclusion d'un contrat de garantie des coûts, l'architecte étant, et demeurant, le mandataire et partenaire du maître de l'ouvrage. La transparence du déroulement de toute la planification et de l'exécution de la construction est ainsi assurée et le concepteur garde les mains libres pour travailler en assumant toutes ses responsabilités.

Avantages pour le maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage est associé aux décisions du début de la planification à la fin du processus de réalisation. Il peut en outre influencer le choix des mandataires associés ainsi que des artisans appelés à collaborer au projet, il a un droit de regard sur la planification 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. Une des fonctions du garant est justement de vérifier l'établissement des coûts pendant la phase de planification et, dans tous les cas, de surveiller toutes les modifications pouvant survenir durant la réalisation. De ce fait, les risques s'amenuisent nettement. Quant au risque, latent, qu'il est impossible d'exclure, il est en revanche possible de l'assurer. Ce type d'assurance est actuellement le seul à être proposé sur le marché pour couvrir des dommages causés à un capital. Du fait que la compagnie d'assurance reconnaît le garant en tant que prestataire de surveillance indépendant, elle peut maintenir les primes à un niveau avantageux, et le maître de l'ouvrage ainsi que le concepteur peuvent, par le jeu des franchises, influencer le niveau de la prime. Ils peuvent également renoncer à cette couverture d'assurance et supporter eux-mêmes ces risques résiduels.

Une prestation autofinancée

Les bureaux d'étude avisés affectent un certain pourcentage de la somme budgétée pour la construction à la couverture de coûts imprévus. Sur la base d'un examen approfondi réalisé par le garant préalablement à la conclusion d'un contrat, 3 à 4 pour cents 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 cents pour un coût garanti de 10 millions. Grâce à la conclusion d'une telle assurance, le maître de l'ouvra-

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 remplissent encore les exigences définies. 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

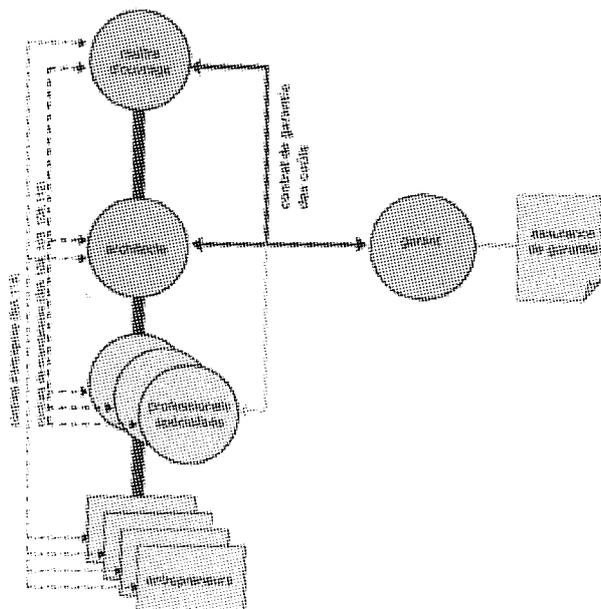


Fig. 3: La garantie du coût de construction SIA/FAS renforce la collaboration entre le maître d'ouvrage, l'architecte, les spécialistes et les entrepreneurs. Le garant du coût SIA/FAS établit le lien entre ces partenaires et l'assurance. (Illustration ARCOplus)

lisé RP, secrétariat général SIA

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 peuvent être obtenus au prix de Fr. 33.60, frais d'envoi en sus, au service de livraison SIA, Schwabe & Co SA, CP 832, CH - 4132 Muttenz 1, tél. 061 467 85 74, fax 061 467 85 76,

Les prestataires

A l'heure actuelle, trois entreprises offrent leurs services.

En Suisse romande, il s'agit de: SGC Surveillance et Garantie de la Construction SA, 111, route de Florissant, CH - 1206 Genève, <www.sgc.ch>, corbat@bluewin.ch, tél. 022 703 47 49

En Suisse allemande, il s'agit de: Surveillance et Garantie de la Construction SA, SGC SA, Arnold Böcklin-Str. 35, CH - 4051 Basel, <www.sgc.ch>, walder@sgc.ch, tél. 061 271 44 81

ARCOplus SA, Grafenauweg 7, CH - 6300 Zug,

ge s'en sortira sans augmentation de coûts ou, alors, le dépassement se maintiendra dans une fourchette insignifiante. Il est par là au bénéfice d'une prestation de service et d'une sécurité lui garantissant les prix. Les avantages du système permettent d'affirmer que cette prestation s'auto-financie en minimisant très nettement le risque financier. Le maître de l'ouvrage obtient l'ouvrage à un coût fixe et ne doit ainsi en aucun cas craindre des économies sur la qualité afin que la facture finale arrive au total prévu. La conclusion d'un contrat de garantie des coûts, pour une construction nouvelle comme dans le cadre d'une rénovation, se justifie à partir d'un montant de 5 millions de francs d'investissement. En tant qu'instrument de gestion, la garantie des coûts s'avère de ce fait particulièrement intéressante pour les maîtres de l'ouvrage tenus de respecter des taux de rendement, tels les investisseurs institutionnels ou les institutions à caractère public. Les investisseurs ne disposant pas de leur propre service de 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.

Peter P. Schmid, journaliste spécia-

MARCHÉS PUBLICS ET FORMATION CONTINUE

Le cours « Passation de marchés publics dans le domaine de la construction » organisé par SIA-Form, en collaboration avec les cantons romands de Genève, Vaud, Fribourg, Neuchâtel et Jura débutera dès février 2003 et aura lieu dans chaque canton romand.

Depuis que l'attribution des marchés publics est soumise aux différentes cascades de lois résultant de l'Accord GATT/OMC - AMP 1994, maîtres d'ouvrages publics, mandataires et entreprises du bâtiment ont largement eu l'occasion de se rendre compte qu'une procédure de passation de marchés publics mal organisée et comportant des lacunes était une source non négligeable de recours et de nuisances diverses pour tous les intervenants.

Au vu de la multiplicité des procédures disponibles et de leurs conditions d'application, il est devenu impossible à une administration publique qui ne dispose pas de collaborateurs formés dans ce domaine de définir une procédure réellement adaptée à ses besoins spécifiques.

Ces administrations font alors appel à des mandataires privés pour assurer le déroulement de ces procédures. Or ces derniers ne sont en mesure de remplir leur mandat sans commettre d'erreurs et conformément aux besoins du mandant que s'ils disposent de connaissances approfondies et constamment mises à jour. Vu l'évolution permanente des lois, ces