



## Mandataires – Gestion des aspects financiers

### Crédits de construction

#### Compte d'attente

Toute opération de construction est financée par un crédit de construction voté par le Conseil communal sur la base d'un préavis municipal.

Le compte d'attente est destiné à enregistrer et à financer les premières dépenses se rapportant à l'étude du projet.

L'ouverture d'un compte d'attente porte sur un crédit maximum de CHF 349'999.–, qui est demandé par le service maître de l'ouvrage à la Municipalité par une note ad hoc. Cette demande de crédit est portée à la connaissance du pouvoir délibérant par une communication de la Municipalité. Au-delà de cette somme, il y a lieu de requérir à une augmentation du compte d'attente par voie de préavis.

#### Compte d'investissement

Le coût global de l'ouvrage connu, la Municipalité demande au Conseil communal, par voie de préavis, le vote du crédit de construction qui absorbera les engagements et dépenses du compte d'attente.

### Gestion des coûts

#### Devis de base

Le devis de base décrit de façon détaillée, par CFC, les travaux et fournitures prévus pour la réalisation de la construction. Il sert à contrôler et suivre le financement durant la réalisation.

#### Engagements

Les procédures d'engagements financiers sont soumises à la législation sur les marchés publics (internationale, intercantonale et cantonale).

Les commandes inférieures à CHF 50'000.– font l'objet d'un bon de commande, qui est signé par la direction du Service d'architecture et du logement. Les commandes supérieures à cette somme font l'objet d'une proposition d'adjudication adressée à la Municipalité.

Tous les engagements doivent contenir un découpage par ouvrage et par CFC.

### Contrats

#### Contrat d'entreprise

Un contrat est établi pour toutes les commandes supérieures à CHF 50'000.–. Le-la chef-fe de projet ou le mandataire est chargé-e de son élaboration.

Le contrat ne pourra être signé qu'au lendemain de l'échéance du délai de recours, qui est de 10 jours à compter du lendemain de la réception de la notification adressée aux soumissionnaires non retenus.

Le contrat est établi en deux exemplaires sur la base du contrat-type du Service d'architecture et du logement.

Le-la chef-fe de projet ou le mandataire veille à ce que l'entreprise appose son sceau sur chaque exemplaire du contrat et le signe.

Une fois ces formalités accomplies, les deux exemplaires du contrat doivent être adressés au Service d'architecture et du logement qui se charge alors de les faire signer par le représentant du maître de l'ouvrage puis de les distribuer à qui de droit. Le mandataire concerné en reçoit copie.

## Service d'architecture et du logement

### Avenant au contrat d'entreprise

Les avenants obéissent aux mêmes règles que les contrats. Ils sont établis par le-la chef-fe de projet ou le mandataire pour :

- toute modification profonde apportée au contrat de base ;
- toute commande supplémentaire.

### Acte constitutif de consortium

Dans les cas d'association d'entreprises, un acte constitutif de consortium doit être établi.

Cette acte constitutif précise que les entreprises sont réunies sous la forme d'une société simple et qu'elles déclarent agir conjointement en toute chose, garantir individuellement, solidairement et dans les limites fixées par le droit (CO art. 530 ss) toutes les obligations résultant du contrat.

L'acte constitutif fait partie intégrante du contrat d'entreprise.

## Paielements

### Paieement d'acompte

La demande d'acompte à la commande doit être accompagnée d'un certificat de garantie couvrant la globalité de l'acompte.

La garantie est libérée dès que la valeur des marchandises livrées ou des travaux effectués sur le chantier couvre le montant de l'acompte.

### Paieement de situation

Les demandes d'acompte sur travaux déjà effectués, mais non métrés, sont payées sur la base d'une situation estimative à 80%.

Si les travaux sont métrés, la situation estimative est payée à 90%.

N.B. : les factures de régie qui sont comprises dans l'adjudication doivent apparaître dans les situations.

### Situation

Dans le cadre du bouclage annuel des comptes de la Ville de Lausanne, toutes les factures, demandes d'acompte et situations, relatives à l'exercice comptable en cours, doivent être transmises selon les délais définis.

Sont exigées par entreprise et par contrat :

- une situation détaillée de toutes les prestations (travaux, honoraires, fournitures, etc.) effectuées jusqu'au 31 décembre ;
- toutes les factures des prestations réalisées jusqu'au 31 décembre selon le contrat établi.

### Paieement de facture

Les factures finales doivent être établies de manière détaillée.

Le cas échéant, les factures finales tiendront compte des déductions prorata, panneau de chantier et assurances. Ces déductions et leur pourcentage sont communiqués préalablement aux entreprises dans le cadre des conditions particulières du chantier, clauses contractuelles faisant partie du cahier de soumission.

L'en-tête de facturation doit reprendre l'adressage correct communiqué par le Service d'architecture et du logement.

## Service d'architecture et du logement

### **Garantie**

Un certificat de garantie est exigé pour les demandes d'acomptes à la commande et pour les travaux d'un montant supérieur à CHF 50'000.–.

La garantie peut être constituée selon les principes suivants :

- la retenue en espèces, représentant les 10% du montant de l'arrêté de compte. Cette somme, qui est bloquée une année, ne porte pas d'intérêt ;
- le certificat de garantie, provenant d'un établissement bancaire, d'une assurance ou d'un office de cautionnement reconnu par le Service d'architecture et du logement.

N.B. : en règle générale, la garantie est constituée par un certificat de garantie ou un acte de cautionnement solidaire valable deux ans.

### **Arrêté de compte**

L'arrêté de compte ne sera exigé que dans des cas où la facture finale est soumise à diverses déductions (prorata, assurances, panneau de chantier).

On peut en effet considérer que la facture finale de l'entreprise, qui doit comporter la récapitulation des factures et situations précédemment payées, offre suffisamment de garantie, au sens des articles 153 et 156 de la norme SIA 118 qui précisent, en substance, que : « (...) sauf réserve écrite dans la récapitulation (art. 153, al. 3), l'entrepreneur qui dépose ce document s'engage à ne présenter aucune facture nouvelle et à renoncer à toute rémunération pour des prestations qu'il n'aurait pas encore portées en compte ».

## Variations des prix

### **Variations extraordinaires**

#### Définition

Il y a variation extraordinaire lorsque des circonstances extraordinaires (imprévisibles) empêchent ou rendent difficile à l'excès l'achèvement de l'ouvrage (art. 59 SIA 118). C'est-à-dire lorsqu'il existe une disproportion flagrante entre la prestation et la rémunération convenue.

La KBOB estime qu'il y a variation extraordinaire des prix lorsque l'évolution des prix dépasse les 20% durant une période déterminée (entre la date de référence et le mois du décompte).

Les variations extraordinaires, contrairement aux variations ordinaires, peuvent s'appliquer à tout moment et à tout type de prix (même en cas de prix forfaitaire) pour autant que les conditions énoncées ci-dessus soient remplies.

#### Droits et devoirs de l'entrepreneur

Le maître de l'ouvrage (MO) entre en matière concernant une demande de rémunération supplémentaire, due à des variations extraordinaires, si l'entreprise a respecté au préalable les conditions suivantes :

- avoir dûment annoncé par écrit (art. 59 des Conditions générales de la Ville de Lausanne) l'existence de circonstances extraordinaires et la volonté d'obtenir une rémunération supplémentaire sur cette base ;
- avoir rempli de façon exhaustive le tableau « Analyse du prix de la soumission pour le calcul des variations de prix » figurant dans le dossier d'appel d'offres.

Le MO examine les demandes adressées par écrit et qui sont accompagnées des justificatifs demandés (notamment le formulaire KBOB « Calcul des variations de prix selon la méthode paramétrique, norme SIA 122 »).

## Service d'architecture et du logement

Les revendications sont ensuite analysées par les mandataires techniques en concordance avec le planning des travaux et celui des commandes de matériaux.

### **Méthode de calcul**

Les normes SIA, et plus particulièrement la SIA 118, font partie intégrante des contrats ARLO. En outre, le dossier d'appel d'offres ARLO définit la méthode paramétrique comme base pour le calcul des variations de prix ordinaires et extraordinaires. C'est donc cette méthode, présentée dans la SIA 122, qui doit être appliquée.

Les taux applicables sont ceux retenus et publiés par la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB).

Dans le cas de circonstances extraordinaires, la date de référence servant de base pour le calcul des variations est la date de dépôt des offres.

Pour la KBOB, la période de référence pour le calcul (de la date de référence jusqu'au mois du décompte) ne devrait pas être supérieure à 6 mois afin de retranscrire au mieux l'évolution des prix.

### **Facturation**

Les variations de prix, ordinaires et extraordinaires, doivent être facturées séparément et périodiquement (période de 6 mois maximum ou en fonction du planning du chantier) et être établies sur la même période que celle des prestations fournies.

Toute facture de hausse doit être accompagnée du tableau « Analyse du prix de la soumission pour le calcul des variations de prix » figurant dans le dossier d'appel d'offres.

La libération du paiement se fera à partir de la réception des matériaux sur le chantier.

## **Documentation utile**

- Conditions générales de la commune de Lausanne (édition 2018) ;
- SIA 118 Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction (édition 2013), articles 59 et suivants ;
- SIA 122 Variation de prix : Procédure selon la méthode paramétrique ;
- KBOB, Guide relatif au calcul du renchérissement contractuel dans les projets de construction: variation de prix à partir de l'adjudication (date de référence), 01.12.18 ;
- KBOB, Recommandations concernant la facturation des variations extraordinaires de prix des travaux de construction, 31 mai 2021 (mis à jour le 28 janvier 2022; V2.0) ;
- KBOB, Le calcul des variations extraordinaires de prix des matériaux de construction, 28 février 2009 ;
- Formulaire KBOB « Calcul des variations de prix selon la méthode paramétrique, norme SIA 122 » ;
- « Eclairage juridique sur la hausse extraordinaire des prix dans la construction », SIA, 27 septembre 2021.