



L'indexation des prix des matériaux de construction peut engendrer des réclamations

Depuis plus d'un an, les facteurs économiques entraînent une hausse des prix des matériaux de construction. Au Canada, comme dans d'autres régions, les coûts de construction ont augmenté dans tous les secteurs du bâtiment au cours de la dernière année; l'augmentation des coûts de construction est principalement due aux pénuries de matériaux, au ralentissement dans les chaînes d'approvisionnement et à la hausse des prix des produits de base. Par exemple, le coût du bois d'œuvre résineux a augmenté de presque 28 pour cent du premier au deuxième trimestre de 2021 en partie en raison de la faible offre suite à la fermeture temporaire des scieries pendant la première vague de la pandémie de COVID-19 et de la demande accrue de projets de construction résidentielle partout dans le pays; de même, les prix de la construction de bâtiments non résidentiels se sont accrus de 5,7 pour cent d'une année à l'autre; il s'agit de la hausse la plus marquée depuis le quatrième trimestre de 2008 (Statistique Canada, 2021).¹

Les entrepreneurs en construction et les sous-traitants qui soumettent des offres à prix fixe sont particulièrement vulnérables à l'impact de l'indexation des prix des matériaux et à d'autres facteurs indépendants de leur volonté, tels que la disponibilité de la main-d'œuvre qualifiée. Le risque d'indexation des prix des matériaux n'est pas uniquement lié à ceux qui exécutent les travaux des projets; ce risque peut également toucher les équipes de conception.

Les matériaux représentent souvent la moitié ou plus du coût d'un contrat à prix fixe. Des augmentations imprévues de coûts pourraient facilement réduire à néant

les bénéfices de l'équipe de construction et créer de graves difficultés financières pour les entrepreneurs et les sous-traitants, à moins qu'ils ne puissent répercuter les coûts supplémentaires. Dans certains cas, les propriétaires de projets sont conscients de ces conditions et offrent une plus grande flexibilité dans les contrats grâce à des accords de partage des coûts. Plutôt que d'exiger d'un entrepreneur qu'il respecte les prix de l'offre lorsque les coûts fluctuent, certains propriétaires de projets acceptent des modifications de durée et de prix du contrat causées par des interruptions spécifiques de la chaîne d'approvisionnement, des interventions gouvernementales imprévues ou des augmentations de prix imprévues. Les contrats de construction pourraient également tenir compte d'autres coûts accrus, tels que les retards de livraison ou l'augmentation des équipements d'assainissement et de protection sur les chantiers de construction résultant d'impacts ou de réglementations pandémiques. Habituellement, d'autres dépenses supplémentaires, telles que le carburant, les coûts de main-d'œuvre supplémentaires et d'autres coûts opérationnels qui pourraient retarder les projets ou perturber les budgets de construction, ne sont pas reconnues contractuellement.

Les équipes de conception sur les projets touchés par les coûts liés à la pandémie, les augmentations de prix des matériaux ou les retards d'achèvement hors du contrôle de l'équipe de construction peuvent être la cible d'efforts de recouvrement des coûts. Tout retard dans un projet coûte de l'argent – généralement pour l'équipe de construction et certainement pour le propriétaire du projet – et le propriétaire déposera une réclamation s'il peut retracer

ce retard et les coûts qui en résultent à une rupture de contrat ou à une négligence professionnelle de la part de l'équipe de conception.

L'augmentation des coûts pourrait entraîner des réclamations en responsabilité contractuelle ou professionnelle par d'autres moyens. Adapter la conception au budget du propriétaire du projet peut ne pas être réalisable lorsque les coûts des matériaux augmentent rapidement. Si le contrat d'un expert-conseil en conception n'énonce pas clairement les responsabilités des parties, compter sur le budget du projet et la rémunération de tout service supplémentaire rendu pourrait signifier que tous les services de reconception nécessaires pour rester dans une marge acceptable du budget seront fournis gratuitement. Le Document no 31 de l'AFGC-Canada, Convention de services d'ingénierie entre le client et l'ingénieur, aborde ces questions dans toutes les Conditions générales du formulaire. Par exemple, l'article 5.8 de la partie 5, Responsabilités de l'ingénieur, permet à l'ingénieur de se fier aux informations et aux données fournies par son client. L'article 9.2 de la partie 9, Estimation du coût et de l'échéancier des travaux de construction, précise que lorsque le mandat de l'ingénieur comprend l'estimation des coûts et de la durée de la construction, ces estimations ne sont pas garanties pour l'exactitude et dépendent de facteurs hors du contrôle de l'ingénieur, tels que les forces du marché. L'article 16.7 de la partie 16, Paiement, permet à l'ingénieur de demander une rémunération basée sur un taux horaire convenu pour tout travail refait ou plans et devis révisés pour des raisons que l'ingénieur ne pouvait raisonnablement prévoir au moment de la signature de la convention de services d'experts-conseils.

Il existe d'autres risques indirects dus à la hausse des coûts de construction qui peuvent avoir un impact sur les firmes de conception. Le premier est que si l'équipe de conception cause un retard du projet ou une exigence de construction corrective en raison d'une négligence, l'augmentation des prix des matériaux signifie que la réclamation pour travaux de réparation pourrait coûter plus cher. L'augmentation des coûts des réclamations peut avoir un effet négatif sur les antécédents en matière de sinistres d'une firme. Un autre risque est l'insatisfaction

générale du client et l'insatisfaction peut conduire à des allégations de négligence dans l'exécution des services professionnels.

En période de volatilité des prix, il incombe aux firmes de renforcer leurs pratiques de gestion des risques. Ces mesures pourraient inclure les éléments suivants :

- Aviser les clients qu'il est impossible de prévoir les augmentations des coûts des matériaux ou des systèmes.
- Informer le propriétaire du projet que le fait de contraindre un entrepreneur à une offre à prix fixe qui n'est pas réaliste pourrait être contre-productif.
- Vérifier la disposition d'indexation des prix des matériaux dans le contrat de construction pour la compatibilité avec l'entente de services professionnels.
- Éviter les contrats qui nécessitent une nouvelle conception sans rémunération, si l'expert-conseil en conception aurait dû prévoir les augmentations des coûts de construction du bâtiment.
- Ajouter une disposition standard de renonciation aux dommages indirects pour limiter la responsabilité pour les retards du projet en raison d'augmentations de coûts ou de ruptures d'approvisionnement.
- Se méfier des substitutions demandées par les entrepreneurs qui, plus que jamais, sont causées par la réduction des coûts.
- Identifier lors des visites du chantier tout effort de l'entrepreneur de réduire les coûts des matériaux d'une manière pouvant avoir un effet sur la qualité de la construction.
- Collaborer avec le client pour résoudre rapidement les problèmes, y compris les différends concernant une éventuelle faute ayant causé un retard.

Avec une volatilité des prix courante, une pénurie de matériaux et une augmentation de l'inflation, les firmes de conception doivent prendre compte de la sensibilité des propriétaires de projet aux coûts et à l'impact que les projets sous-évalués peuvent avoir sur leurs expositions contractuelles et professionnelles.

Visitez assurancevictor.ca pour en apprendre davantage.

L'information figurant aux présentes est fondée sur des sources que nous estimons fiables et doit être interprétée uniquement comme de l'information générale en matière de gestion des risques et d'assurance. Victor ne fait aucune déclaration ni ne donne aucune garantie, explicite ou implicite, concernant l'exactitude de l'information figurant aux présentes. L'information n'est pas conçue comme un conseil applicable à une situation individuelle et nul ne devrait s'y fier en ce sens. Et elle ne doit pas être interprétée comme une opinion sur des questions de couverture. Les affirmations faites à l'égard des questions juridiques ne sont que des observations générales basées sur notre expérience en tant que gestionnaire d'assurance. Nous ne sommes pas autorisés à donner des conseils juridiques et nul ne devrait se fier sur ces affirmations en tant que tels. Les assurés devraient consulter leurs conseillers en matière d'assurance et leurs conseillers juridiques quant aux questions relatives à leurs protections individuelles.