

LE PRIX DES MATÉRIAUX FAIT LE YO-YO

La hausse du prix de certains matériaux et les retards de livraison donnent du fil à retordre aux acteurs du monde de la construction. Les solutions passent par l'adaptation des projets et le dialogue entre les parties prenantes. Mais si la période est tendue, elle permet de se remettre en question et de réfléchir à de nouvelles solutions.

JOËLLE LORETAN

Ces derniers mois, le prix des matériaux s'affole. L'indice des prix de la construction, publié par l'Office fédéral de la statistique (OFS) en juin 2022, est clair: +4,9% entre octobre 2021 et avril 2022, soit la plus forte hausse semestrielle enregistrée depuis le début de la publication des données en 1998. Ainsi, au début juillet 2022, alors que le prix de l'acier semblait se stabiliser, les produits en bois, les tuyaux en plastique, les panneaux isolants ou encore les pierres naturelles travaillées connaissent des hausses particulièrement importantes, selon la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB).

«Il faut profiter de la situation pour repenser nos métiers, l'emploi des matériaux, la gestion du territoire et notre consommation énergétique.»

Pourquoi ça grimpe?

Les raisons sont à chercher, entre autres, du côté d'une offre et une demande chamboulées durant la crise sanitaire du Covid d'abord (avec une production mondiale fortement ralentie), puis de la reprise qui a suivi (forte demande, retards de livraison et hausse des prix). Aujourd'hui, ce sont les conséquences de la crise géopolitique et humanitaire en Ukraine qu'il faut encaisser. Nicolas de Courten, du bureau d'architecture du même nom à Lausanne, évoque notamment la hausse du prix de l'énergie, qui se répercute sur celui des coûts de production. Il prend comme exemple les carrelages, dont la fabrication nécessite des fours gourmands en énergie. L'architecte soulève également une question légitime: «A quel point le prix des matériaux grimpe-t-il parce qu'il y a une spéculation sur l'offre et la demande, ou parce qu'il y a une réelle pénurie sur certains éléments?» La question reste ouverte.

Oui mais encore...

Deux autres difficultés évoquées par la SCHL (Société coopérative d'habitation Lausanne) et la CODHA (Coopérative de l'habitat associatif) viennent encore bousculer le monde de la construction: l'indexation des prix et la hausse du taux d'intérêt. Si Ilhan Büchler, directeur de la SCHL, constate que la coopérative est peu impactée par des retards de fournitures et capable d'absorber les suppléments de coûts des matériaux,

il s'inquiète de l'incertitude actuelle à arrêter les prix. «Aucune entreprise dans le monde de la construction ne souhaite s'engager sur des montants, car elles subissent également la pression des fournisseurs de matériaux, explique-t-il. La situation est peu commune. Ces dernières années, tous les prix étaient bloqués avant de démarrer un chantier.» Les délais des offres se voient également souvent raccourcis, passant de quelques mois auparavant à quelques jours actuellement. Guillaume Käser, directeur de la CODHA, pointe quant à lui la hausse des taux d'intérêt. Résultat: si construire coûte aujourd'hui plus cher, c'est aussi le cas quand il s'agit d'emprunter de l'argent. «En tant que coopérative, nous sommes très sensibles à la dette, car nous avons beaucoup d'emprunts et peu de fonds propres, explique-t-il. Si on construit sur un

«LES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE NE DOIVENT PAS HÉSITER À NOUS SOLLICITER»



Lors d'un projet de construction, les coopératives d'utilité publique peuvent solliciter des aides de la Confédération, via le fonds de roulement. Elles doivent pour cela répondre à des exigences techniques ou encore financières. Le coût du projet ne doit par exemple pas dépasser le seuil fixé par l'Office fédéral du logement (OFL). Au vu de la situation, nous avons demandé à Felix

Walder, directeur suppléant de l'OFL, si ces limites de coût allaient être adaptées à la situation.

Felix Walder: «Nous sommes sensibles à l'évolution des prix des matériaux, mais également à celui des terrains. Nous resterons attentifs aux chiffres qui seront publiés à la fin de l'année 2022 et adapterons les limites de coûts au besoin, au début de la nouvelle année.

Mais, en dehors de ce calendrier, nous avons une certaine marge de manœuvre. Si nous constatons par exemple que la limite des coûts de revient est légèrement dépassée, mais que le projet final intègre des loyers modérés, il est alors possible d'accorder des prêts issus du fonds de roulement, par exemple. Nous restons également attentifs aux matériaux choisis pour la réalisation, comme le bois, par exemple, qui subit une forte augmentation. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne doivent pas hésiter à nous solliciter, à présenter leur projet. S'il correspond aux besoins de ménages qui ne peuvent pas payer plus qu'un loyer abordable, alors nous sommes flexibles dans l'évaluation de la limite. On garde une certaine sensibilité face à la situation actuelle.» JL



Le chantier de la CODHA aux Plaines-du-Loup. © meier + associés architectes

terrain public, on peut éventuellement demander que la rente de superficie soit adoucie, amoindrie ou reportée. Mais les communes souhaitent aussi percevoir l'argent. C'est une période difficile: nous sommes au cœur de l'orage et, s'il perdure trop longtemps, les coûts se répercuteront sur les loyers.»



Le chantier de la SCHL aux Plaines-du-Loup. © Rémy Gindroz

Discuter, discuter, discuter...

Dans cette période où fournisseurs et constructeurs tentent de trouver la meilleure (ou la moins pire) des solutions, beaucoup s'accordent à dire que celle-ci passe par la discussion. C'est d'ailleurs le mot d'ordre donné par la SSE (Société suisse des entrepreneurs) à ses membres (voir encadré). Alors on se rencontre davantage «pour de vrai», on se plonge plus en détail dans les offres, on décortique, on tente d'économiser au maximum et on négocie. Mathieu Schopfer est membre de la direction de Pragma Partenaires. En tant que chef de projet sur le chantier des Plaines-du-Loup à Lausanne (pièces urbaines B et C, soit 509 logements), il collabore avec plusieurs maîtres d'ouvrage d'utilité publique (SCHL, FPHL, FLCL et SILL). Malgré des négociations qu'il qualifie d'éprouvantes, il relève un aspect positif: «Nous sommes dans une phase évolutive qui est intéressante, car elle permet d'échanger avec les entreprises avec une certaine transparence.» Il évoque notamment les appels d'offres pour les carrelages, les parquets ou encore les bétons, qui mentionnent aujourd'hui distinctement les notions de fourniture et de pose. «C'est moins subjectif et aléatoire que lorsque seul le prix global est mentionné. Et, dans cette période incertaine, cela permet également de négocier en toute connaissance de cause avec l'entrepreneur. Ce qui est délicat, c'est qu'on a deux réalités qui se confrontent: celle des maîtres d'ouvrage qui sont engagés financièrement, qui doivent rendre des comptes et garantir des loyers et celle des entrepreneurs qui souhaitent la pérennité de leur entre-

«LA SOLUTION PASSE PAR UNE DISCUSSION
FRANCHE ET OUVERTE»



Martin Graf, vice-directeur et responsable du Département gestion d'entreprise à la SSE (Société suisse des entrepreneurs) et membre du comité de NEROS (Réseau matières premières minérales Suisse). Quelle est la position de la SSE face à ces variations de prix des matériaux et quel mot d'ordre est transmis aux membres?

Une telle situation s'est-elle déjà produite auparavant?

Les variations de prix rencontrées ce printemps étaient extrêmes, pires que celles connues pendant la crise économique de 1930. Le 6 mars, le prix du bitume a bondi de 60% en l'espace de deux heures: je n'avais jamais vu ça. Même durant la crise économique de 1930, les prix étaient moins volatils. Voici un exemple qui illustre cette situation exceptionnelle: les vendeurs d'acier publient habituellement leurs prix à la fin du mois pour le suivant. Ce printemps, ils n'ont rien publié et ont annoncé qu'ils transmettraient le prix au jour le jour, tant la situation était instable.

Que conseillez-vous aujourd'hui à vos membres?

Pour les matériaux pour lesquels la situation est claire, nous leur conseillons de suivre les indices de la branche. Pour les matériaux plus critiques, nous leur suggérons de laisser ouvert au maximum, de ne pas arrêter de montants et de prévenir les partenaires que les coûts seront confirmés le jour du démarrage du projet.

Ce mot d'ordre complique fortement le travail des maîtres d'ouvrage et des planificateurs, non?

Le client connaît 90% des coûts finaux, il ne lui reste que 10% environ de part d'ombre. Mais la plupart des entrepreneurs et des clients comprennent très bien la situation et tentent de trouver ensemble des solutions. C'est plus compliqué lorsqu'il y a des contrats déjà existants et qu'il faut renégocier. Mais, dans tous les cas, la seule solution passe par une discussion franche et ouverte entre toutes les parties prenantes. **JL**

prise en dégageant des bénéfices. Il y a une grande part de négociations pour arriver au juste prix.»

Simplifier les projets et penser autrement

Si la situation devait se tendre encore, la SCHL n'exclut pas l'idée de rechercher les économies dans les constructions en cours afin que les loyers ne soient pas trop impactés ou de différer certains chantiers de rénovation non démarrés. Quant à la CODHA, elle a déjà dû faire des choix sur le chantier des Plaines-du-Loup, où la coopérative construit 78 logements. «Si avant on pouvait se permettre de prévoir des éléments inhabituels et qualitatifs dans un projet, aujourd'hui on simplifie. Par exemple, aux Plaines-du-Loup, on a remplacé des portes à large ouverture par des portes standards et des portes couliss-

Le spécialiste pour la protection et la cosmétique du béton

www.desax.ch

SRF, Zurich
Architecture: Penzel Valier

Protection anti-graffiti
Protection du béton
Desax-Cosmétique du béton
Décoration du béton
Nettoyage du béton


DESAX
Belles surfaces en béton

DESAX AG
Ernetschwilerstr. 25
8737 Gommiswald
T 055 285 30 85

DESAX AG
Felsenastr. 17
3004 Bern
T 031 552 04 55

DESAX SA
Ch. des Larges-Pièces 4
1024 Ecublens
T 021 635 95 55

santes par des portes-fenêtres pour aller sur le balcon. On doit se serrer la ceinture et faire des choix qu'on regrette un peu, même si le rendu reste esthétiquement beau.» Pour limiter la casse, Nicolas de Courten évoque les constructions hybrides (bois, métal, brique isolante etc.): «Avec une telle réalisation, on ne met pas tous les œufs dans le même panier et on a une chance de pouvoir lisser les hausses. Si le prix d'un matériau augmente, peut-être que ce ne sera pas le cas pour un autre? Il faut suivre l'évolution des prix, rester flexible sur le choix des matériaux et discuter avec les entreprises pour connaître les éléments qui présentent le moins de problèmes de stock ou de fourniture.» En optant pour cette approche, Nicolas de Courten a pu obtenir du mélèze local valaisan au même prix que du mélèze venu de Pologne, habituellement meilleur marché. Serait-on en train de remettre les prix à l'endroit? C'est le ressenti de Nicolas de Courten: «Avant, tout était peut-être trop bon marché et on était dans un certain excès, on gaspillait énormément. Les prix d'aujourd'hui ne correspondent-ils pas mieux au prix réel d'un matériau?»

Se poser les bonnes questions

La période est sans aucun doute à la remise en question. Et c'est tant mieux. Le Covid a réveillé notre rapport au vivant et au temps, le conflit en Ukraine nous balance en pleine face notre dépendance au fossile, la pénurie électrique qui nous pend au nez rend l'énergie d'autant plus précieuse, et l'emballement du prix des matériaux force les acteurs du monde de la construction à évoluer. «C'est une conjonction de différentes crises et c'est l'occasion de se poser les bonnes questions. C'est peut-être une opportunité pour accélérer la transition nécessaire pour ne pas s'écraser contre le mur», note Nicolas de Courten. «Ces dernières années, on était en plein excès: seules quelques rares personnes se sont sérieusement posé la question du réemploi des matériaux ou de l'économie circulaire par exemple. Il faut profiter de la situation pour repenser nos métiers, l'emploi des matériaux, la gestion du territoire et notre consommation énergétique. Le thème immuable du réchauffement climatique nous donne une orientation claire et sans équivoque.» ■

Son avenir nous importe

La durabilité est au cœur de notre mission

- Prêts avec bonus écologique
- Conseils en investissement responsable
- Partenaire à long terme des entreprises vaudoises