

## *Prix forfaitaire = prix fixe ?*



Au titre d'un projet de construction, l'entrepreneur est, dans la plupart des cas, rémunéré par le maître d'ouvrage soit au travers d'un prix re-mesurable, soit au travers d'un prix forfaitaire (« lump sum price » en anglais). Dans le premier cas, l'entrepreneur est payé en fonction des quantités (de béton, d'acier, etc.) réellement mises en œuvre sur le chantier, multipliées par des prix unitaires préétablis. Dans le second cas, l'entrepreneur est payé sur la base d'un prix global, établi à la signature du contrat, indépendamment des quantités qui seront mises en œuvre.

Dans le cadre de marchés à prix forfaitaire, j'ai déjà entendu le maître d'ouvrage et/ou le maître d'œuvre dire « demandons à l'entrepreneur de faire ceci en plus, de modifier cela ; c'est inclus dans le prix ». Ont-ils raison ? Prix forfaitaire rime-t-il avec prix fixe ?

### **Ce qui est inclus dans le prix forfaitaire**

On l'a vu, le prix forfaitaire est établi indépendamment des quantités mises en œuvre par l'entrepreneur sur le chantier.

Logiquement, ce prix est donc supposé couvrir le coût de l'ouvrage en tant que tel. Dans le cas où l'ouvrage a été conçu par le maître d'ouvrage, cela couvre la construction conformément aux plans fournis ; dans le cas où l'ouvrage est conçu par l'entrepreneur (marché de conception – réalisation), cela couvre la construction conformément aux exigences du maître d'ouvrage (par exemple, le maître d'ouvrage souhaite un hôtel de 40 chambres, charge à l'entrepreneur de dimensionner cet hôtel).

Le prix forfaitaire est également supposé couvrir toutes les autres exigences définies au contrat, en particulier, quant à la manière d'exécuter les travaux, par exemple : l'installation d'une base vie sur le chantier, la conduite d'essais, le respect de la loi applicable, le paiement des taxes en vigueur, le respect des normes, le respect d'exigences en termes de qualité, sécurité et environnement, les interfaces avec d'autres entreprises, la souscription d'assurances, la fourniture de documents, etc.

Par ailleurs, le prix forfaitaire doit couvrir tous les risques identifiés au contrat comme étant de la responsabilité de l'entrepreneur.

Enfin, il ne faut pas oublier d'y inclure le bénéfice de l'entrepreneur.

## **Ce qui ne l'est pas (principalement)**

Les marchés de construction sont, en général, exécutés sur une période assez longue, pendant laquelle les coûts de main d'œuvre, de matériaux et autres fournitures sont susceptibles d'évoluer, à la hausse, comme à la baisse. Le contrat peut prévoir un ajustement du prix forfaitaire du marché pour tenir compte de ces fluctuations. Celui-ci est alors calculé périodiquement selon la formule établie au contrat, souvent sur la base d'un ou plusieurs des indice(s) de coût officiel(s) (indice national du bâtiment BT01 publié par l'INSEE<sup>1</sup> par exemple).

Tout changement ordonné par le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre concernant le périmètre du marché, les caractéristiques de l'ouvrage (mise à jour de plan si la conception est à la charge du maître d'ouvrage ou d'exigences si la conception est à la charge de l'entrepreneur) ou la manière d'exécuter les travaux constitue une modification, et toute modification, conformément à ce qui est prévu au contrat, requiert une mise à jour du prix forfaitaire du marché. Si l'on reprend l'exemple de l'hôtel abordé plus haut, l'augmentation du nombre de chambres ou bien la construction d'une piscine sera sujette à une revue à la hausse du prix du marché.

Lorsqu'un risque identifié au contrat comme étant de la responsabilité du maître d'ouvrage se manifeste et cause un préjudice à l'entrepreneur, le contrat prévoit généralement que l'entrepreneur a le droit d'être compensé du préjudice subi par le biais d'une réclamation. Lorsqu'une telle réclamation aboutit, le prix du marché s'en trouve augmenté. Attention, la réclamation est également possible du maître d'ouvrage vers l'entrepreneur (en cas de retard notamment) ; dans ce cas le prix du marché est sujet à diminution.

## **Conclusion**

Le prix forfaitaire est donc bien un prix fixe, mais uniquement dans la limite de ce qui a été défini au contrat. Certaines conditions et mécanismes contractuels associés autorisent, en effet, une actualisation du prix. Finalement, un prix forfaitaire c'est un peu comme le « all inclusive » en vacances : tous les cocktails sont compris dans le forfait. Charge à l'entrepreneur et au maître d'ouvrage d'analyser (ou faire analyser) le contrat pour identifier les risques et/ou opportunités de voir le prix du marché évoluer, à la hausse, comme à la baisse.

## **Romain Guidez**

Freelance Contract Manager

---

<sup>1</sup> INSEE: Institut National de la Statistique et des Études Économiques – [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## Références

*International Construction Contract Law*, Lukas Klee

*Contrat FIDIC* (éditions 1999 et 2017, Yellow Book)