

Facturation et révision des prix

La hausse du coût des matériaux et de la main-d'œuvre pourrait inciter certaines entreprises à la répercuter unilatéralement sur les factures aux clients. Toutes les entreprises devront toutefois veiller à établir leurs factures en se basant sur les documents régissant le marché et les clauses contractuelles ainsi qu'en appliquant une formule de révision, si elle est prévue dans le contrat.

M. Bogaerts, ing., conseiller principal senior, division 'Gestion et qualité', Buildwise
M. Janssens, bachelier en construction, conseiller, division 'Gestion et qualité', Buildwise

Une formule de révision a pour but de répercuter, dans le prix facturé aux clients, les variations du coût des matériaux et des salaires entre le moment où l'entreprise a remis son offre et celui où les travaux sont exécutés. La formule la plus fréquemment utilisée est basée sur un **indice général du prix des matériaux**. Certains cahiers des charges ou contrats prévoient néanmoins l'application d'une formule détaillée basée sur des **indices spécifiques aux matériaux utilisés**. Puisque la formule de révision doit être adaptée aux circonstances réelles, il est parfois préférable d'opter pour la formule détaillée. Ce sera notamment le cas lors de travaux de parachèvement. Tout dépend de l'évolution des indices généraux et spécifiques aux matériaux utilisés.

Une formule de révision a pour but de répercuter, dans le prix facturé aux clients, les variations du coût des matériaux et des salaires.

Lorsqu'un contrat comporte une clause de révision des prix, le montant facturé correspondra au **prix de l'offre multiplié par un facteur de révision** qui tient compte de l'évolution du coût des salaires et des matériaux. Ce facteur sera supérieur à 1 dans le cas d'une augmentation des prix et inférieur à 1 dans le cas d'une diminution.

L'indice I, qui vise à représenter l'évolution du prix des matériaux, a été remplacé par l'**indice I-2021** (*). Le panier de ce nouvel indice est composé de 60 témoins répartis en 11 groupes de produits. Ces témoins sont représenta-

tifs de la variété de matériaux utilisés par le secteur de la construction. Les deux indices ont cohabité de janvier 2021 à décembre 2022, mais seul l'indice I-2021 est valable désormais.

Formule de révision fréquemment utilisée

Cette formule de révision se présente comme suit :

$$p = P \cdot \left(a \cdot \frac{s}{S} \right) + b \cdot \left(\frac{\text{imat}}{\text{IMAT}} \right) + c$$

avec :

- p** : prix révisé en tenant compte des fluctuations des indices de salaires et de matériaux (après révision)
- P** : prix initial/convenu (avant révision)
- a** : coefficient (ou quote-part) s'appliquant au coût de la main-d'œuvre
- s** : valeur de l'indice du coût salarial de référence pour la période sujette à la révision (après)
- S** : valeur de l'indice du coût salarial de référence pour la période initiale (avant)
- b** : coefficient (ou quote-part) s'appliquant au prix des matériaux
- imat** : valeur de l'indice du prix des matériaux de référence (I-2021) pour la période sujette à la révision (après)
- IMAT** : valeur de l'indice du prix des matériaux de référence (I-2021) pour la période initiale (avant)
- c** : coefficient résiduel destiné à couvrir la partie du prix de vente non soumise à révision.

Les valeurs des paramètres **a**, **b** et **c** sont précisées dans les documents régissant le marché. La somme de ces paramètres est toujours égale à 100 %.

(*) Vous trouverez plus d'informations concernant l'introduction, la composition et la méthode de calcul de l'indice I-2021 sur la page suivante : <https://economie.fgov.be/sites/default/files/Files/Entreprises/Reforme-de-la-mercuriale-note-methodologique.pdf>.



Formule de révision détaillée

La formule de révision fréquemment utilisée présente des limites. En effet, l'indice I-2021 est une moyenne représentative de l'ensemble des matériaux de construction. Or, certains métiers sont susceptibles d'être plus fortement touchés par les modifications de prix de certains matériaux (OSB, acier, ciment, PVC, ...). L'impact de telles augmentations de prix dans l'indice I-2021 ne se reflète que dans leur proportion dans le total du panier. Par exemple, si le paramètre **b** correspond à 40 % du facteur de révision et si le prix d'un matériau augmente de 30 % alors que ce dernier ne représente que 5 % du panier, l'impact de cette augmentation ne sera que de 0,6 % dans la formule de révision fréquemment utilisée.

Certains métiers sont susceptibles d'être plus fortement touchés par les modifications de prix de certains matériaux.

Puisqu'une formule de révision de prix basée sur un indice général ne couvrira pas entièrement les mouvements de prix, il est conseillé de prévoir **une formule de révision tenant compte de l'évolution du prix des matériaux qui représentent une part importante du coût total des travaux**. Voici la formule détaillée permettant une meilleure révision du prix initial :

$$p = P \cdot \left(a \cdot \left(\frac{s}{S} \right) + \sum_x b_x \cdot \left(\frac{imat_x}{IMAT_x} \right) \right) + c$$

avec :

b_x : coefficient (ou quote-part) s'appliquant au prix des matériaux spécifiés

$imat_x$: indicateurs du prix des matériaux de référence (I-2021) pour la période sujette à la révision (après)

$IMAT_x$: indicateurs du prix des matériaux de référence (I-2021) pour la période initiale (avant)

Dans certains cahiers des charges, cette formule de révision prend la forme suivante (pour un résultat identique) :

$$p = P \cdot \left(a \cdot \left(\frac{s}{S} \right) + \left(b_1 \cdot \left(\frac{imat_1}{IMAT_1} \right) + b_2 \cdot \left(\frac{imat_2}{IMAT_2} \right) \right) \right) + c$$

Les indices des différents matériaux (**$imat_1$, $imat_2$, ...**) peuvent être choisis parmi les valeurs TP (travaux publics) publiées par la Commission de la Mercuriale des matériaux de construction. L'indice Grymafer, qui reflète l'évolution du prix de l'acier, et les indices des prix à la production (marché intérieur) peuvent aussi être utilisés dans la formule de révision. Notons que tout autre indice peut être appliqué dans une formule de révision, à partir du moment où il apparaît pertinent pour refléter l'évolution des prix des matériaux pour lesquels il est utilisé.

Cet article a été rédigé dans le cadre de C-Tech, Guidance technologique organisée par Buildwise en Région de Bruxelles-Capitale, avec le soutien d'Innoviris.

RevTool



En phase de facturation, l'outil RevTool permet notamment de **réviser les prix** au moyen des formules de révision décrites dans cet article.

Grâce à RevTool, il est également possible, en phase d'offre, d'utiliser la formule détaillée pour **mesurer l'impact des variations du coût des salaires et des matériaux**.

Pour recourir à cet outil dans le cadre d'un projet, nous vous suggérons de télécharger la dernière version dans la rubrique **Buildwise-Tools** de notre site Internet. Celle-ci est régulièrement mise à jour, de sorte que vous puissiez disposer des indices les plus récents.