

# Impact de l'inflation et des pénuries sur vos projets : un exemple chiffré

Nous voudrions vous donner une idée plus précise de l'impact financier de l'inflation et des pénuries de matériaux sur vos projets de construction. Pour ce faire, rien de mieux qu'un exemple chiffré. Nous avons développé les outils [Calc&Go](#), [Cpro](#) et [RevTool](#), tous trois disponibles sur [buildwise.be](#), pour vous permettre de calculer rapidement et correctement cet impact.

M. Bogaerts, ing., conseiller principal senior, division 'Gestion et qualité', Buildwise

## Hausses du coût des matériaux et de la main-d'œuvre

Prenons l'exemple d'une entreprise de toiture employant quatre ouvriers. En mai 2021, un client a accepté le devis établi pour la réalisation d'une toiture à deux versants. En raison d'un carnet de commandes bien rempli, les travaux ont été planifiés pour septembre 2022.

Quand est venu le moment de préparer les travaux en août 2022 (commande des matériaux et planning de l'équipe), il se trouve que les coûts initiaux (calculés en

mai 2021) différaient fortement des coûts actuels. Ainsi, les coûts horaires pour la main-d'œuvre avaient augmenté de 9 % et le coût total des matériaux de plus de 40 % (voir tableau A). Par conséquent, le prix de l'offre une fois actualisé s'avèrait **25 % supérieur** au prix initial !

Si l'entrepreneur ne répercute pas cette augmentation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre au client, elle aura un impact sur les bénéfices. Nous lui conseillons dès lors de reconsidérer la **marge brute sur l'augmentation des prix**, car la plus grande partie de cette marge sert à payer les **coûts indirects** (\*) de l'entreprise de construction, qui, selon toute probabilité, auront également augmenté.

**A** Calcul du prix de l'offre au moment de l'acceptation du devis par rapport au moment de la préparation des travaux.

Coûts	Acceptation du devis (mai 2021)	Préparation des travaux (août 2022)
<b>Nombre d'heures prévues</b>	412	412
<b>Coût d'une heure de main-d'œuvre</b>	33 €/h	35,91 €/h (hausse de 9 %)
<b>Coût total de la main-d'œuvre</b>	= 33 x 412 = <b>13.596 €</b>	= 35,91 x 412 = <b>14.795 €</b>
<b>Prix de vente d'une heure de main-d'œuvre</b>	47 €/h (marge brute (*) de 42,42 % sur la main-d'œuvre)	51 €/h (marge brute de 42,42 % sur la main-d'œuvre)
<b>Prix de vente total de la main-d'œuvre</b>	= 47 x 412 = <b>19.364 €</b>	= 51 x 412 = <b>21.012 €</b>
<b>Coût total des matériaux</b>	14.900 €	20.940 € (hausse de 41 %)
<b>Prix de vente total des matériaux</b>	= 14.900 € x 1,31 = <b>19.519 €</b> (marge brute de 31 % sur les matériaux)	= 20.940 € x 1,31 = <b>27.431 €</b> (marge brute de 31 % sur les matériaux)
<b>Prix de l'offre</b>	= € 19.364 + € 19.519 = <b>38.883 €</b>	= 21.012 € + 27.431 € = <b>48.443 €</b> (hausse de 25 %)

(\*) Cette marge brute se compose à la fois d'un pourcentage de majoration pour récupérer les coûts indirects et d'un pourcentage de majoration pour réaliser le bénéfice ciblé.

(\*) Les coûts indirects sont des coûts ne pouvant être attribués directement aux projets (location du bâtiment, matériel de bureau, assurance incendie, frais de déplacement, gaz, eau, électricité, ...).



## Qu'en est-il de la hausse des prix aujourd'hui et comment anticiper l'avenir ?

D'un point de vue légal, une augmentation de prix ne peut pas être tout simplement répercutée de manière unilatérale. Elle doit être clairement justifiée au client, lequel doit encore l'accepter. C'est dans ce contexte que Buildwise a développé **RevTool**.

Idéalement, les conditions générales devraient inclure une **formule de révision des prix**, dans un souci de transparence envers le client. Une fois encore, RevTool peut s'avérer utile pour effectuer une révision rapide et correcte.

### Révision standard du prix

Si l'on applique la formule de révision fréquemment utilisée (voir page 21) en considérant l'**indice standard du prix des matériaux I-2021**, on obtient un pourcentage de majoration de **14 %** pour l'ensemble du projet (par rapport au prix de l'offre calculé en mai 2021). Cette formule ne suffit donc pas pour compenser la totalité de l'augmentation des prix de notre exemple.

### Révision du prix adaptée au projet

Bien souvent, la composition de l'indice du prix standard des matériaux I-2021 n'est **pas représentative du ou des secteurs d'activités** de l'entreprise de construction. L'application d'une formule de révision adaptée au projet (voir page 22) offre une meilleure approximation de la réalité.

Pour procéder à une révision adaptée du prix, il convient de tenir compte du type d'activités menées par l'entreprise. Dans notre exemple, il s'agit de travaux de charpente et de couverture sur des toitures à versants. Si l'on énumère les **matériaux pertinents** pour ces travaux, on retrouve le bois (48 % = prix d'achat du bois par rapport au prix d'achat de tous les matériaux), les tuiles (21 %), le zinc (8 %), les maté-

riaux d'isolation (15 %) et de finition (8 %). Ces éléments doivent ensuite être associés à des **indices de matériaux** représentatifs, tels que l'indice du bois (bois), l'indice du zinc (zinc) et l'indice énergétique (tuiles, matériaux d'isolation et de finition, car produire ces éléments nécessite beaucoup d'énergie). Grâce à cette répartition, la révision adaptée (à l'aide de RevTool) conduit à une augmentation des prix de **24 %** (voir tableau B).

### Impact des pénuries de matériaux

Outre la forte hausse des prix, le secteur de la construction est également confronté à des **pénuries de matériaux**. Elles sont à l'origine de retards dans les livraisons de matériaux, lesquels compliquent à leur tour l'établissement du planning pour le personnel et les équipements. Cette imprévisibilité a un impact direct sur le rendement des projets.

Si l'on rapporte ces pénuries à notre exemple d'entreprise spécialisée en toitures, cela signifie que les 412 heures prévues pourraient être dépassées et que, par conséquent, le nombre d'heures réellement effectuées pourrait être supérieur au nombre d'heures facturées.

### À découvrir !

Buildwise vous propose l'outil de calcul **Calc&Go**, qui permet notamment de répondre aux questions suivantes :

- Combien coûte une heure de main-d'œuvre et quel est son prix de vente ?
- Quelle marge bénéficiaire dois-je prendre sur mes matériaux, entre autres ?
- À combien s'élèvent mes coûts indirects et comment les récupérer ?
- Où l'argent est-il gaspillé ?

Vous êtes curieux ? Découvrez donc sans plus attendre cet outil en scannant le code QR ci-contre.



**B** Calcul du prix de l'offre au moment de l'acceptation du devis par rapport au moment de la préparation des travaux.

Prix de vente initial dans le devis	Application de la hausse effective des prix (avec compensation de la marge brute) (*)	Application de la hausse effective des prix (sans compensation de la marge brute)	Application de la formule de révision du prix fréquemment utilisée	Application de la formule de révision du prix adaptée
<b>38.883 €</b>	48.443 €	46.122 €	44.387 €	48.293 €
	+ 9.560 €	+ 7.239 €	+ 5.504 €	+ 9.410 €
	+ 25 %	+ 19 %	+ 14 %	+ 24 %

(\*) L'exemple considère à la fois l'augmentation du coût des matériaux et de la main-d'œuvre et la marge brute sur les prix augmentés.