

Confinement

L'heure des comptes a sonné sur les chantiers

Des frais «Covid-19» peuvent alourdir la note des futurs propriétaires. Explications.

Luca Di Stefano

Après les chantiers arrêtés ou sérieusement ralentis durant de longues semaines, l'heure des comptes a sonné dans le secteur du bâtiment. À Genève, de nombreux propriétaires d'appartements ou de maisons ont reçu la mauvaise nouvelle par courrier au moment de reprendre une vie à peu près normale. Leur chantier n'a pas seulement pris du retard durant la pandémie; ils doivent également payer une rallonge.

Motifs invoqués par les entreprises générales: les mesures spécifiques et les frais qu'elles et leurs sous-traitants ont eu à assumer depuis le semi-confinement. «Il a fallu introduire de nouvelles normes d'hygiène et de distance sociale», relève David Coppex, directeur d'Effibat, une PME active à Genève.

Philippe Blanc, le patron d'Hestia, affronte la même situation mais assure que «très peu» de chantiers sont touchés. Pourquoi certains acquéreurs semblent-ils avoir eu plus de chance que d'autres? «Cela dépend des sous-traitants, répond l'entrepreneur. Certains revendiquent des montants énormes pour les modifications d'installations, d'autres ne réclament rien. Les contrats stipulent que les sous-traitants sont payés uniquement si le maître d'ouvrage, ou le promoteur, paie aussi quelque chose en cas de frais extraordinaires.» En revanche, le directeur et cofondateur d'Hestia assure qu'il n'entre pas en matière lorsque le sous-traitant cherche à faire valoir des pertes de rendements.

«Excessif et opaque»

Les maîtres d'ouvrage, ce sont ces centaines de familles dont le logement se trouvait en construction au premier semestre. En tant que futures propriétaires, dès la signature de l'acte de vente, elles peuvent donc être contraintes de passer à la caisse pour des frais exceptionnels. «J'ai été surpris de recevoir la lettre de mon entreprise générale, déplore Arthur*, futur propriétaire d'une maison jumelée en périphérie genevoise. Nous sommes prêts à accepter le retard de livraison, mais le surcoût me paraît excessif et opaque, tel qu'il a été calculé.» Dans son cas, la note se monte à plus de 5000 francs. Dans une promotion voisine, chaque acquéreur devra ajouter jusqu'à 8000 francs avant de pouvoir prendre possession de son appartement.

Ces coûts se justifient par des honoraires supplémentaires, la réduction du nombre d'ouvriers présents sur le chantier ou l'installation de points de lavage spécifiques et leur entretien, selon les entreprises générales.

En réalité, pour une série de promotions immobilières, l'heure est actuellement aux négociations à coups d'avis de droit entre les trois camps: les entreprises générales, leurs sous-traitants et les ac-



Rallonges

Si les surcoûts semblent toucher davantage les petits projets immobiliers, le quartier de l'Adret, à Lancy-Pont-Rouge, a également dû faire face à des frais supplémentaires. LAURENT GUIRAUD

quéreurs. Est-il justifié que ces derniers doivent supporter les surcoûts liés au Covid-19? La réponse figure bien souvent dans le contrat signé avant le début du chantier. «Le maître d'ouvrage n'y est pour rien, nous et les sous-traitants non plus, fait remarquer Philippe Blanc. Si des sous-traitants ont dû faire des modifications d'installation, il est normal que chacun participe.»

«Certains sous-traitants revendiquent des montants énormes, d'autres ne réclament rien»

Philippe Blanc
Directeur d'Hestia

Par ailleurs, des propriétaires ont insisté afin que les travaux de leur maison se poursuivent quand la décision genevoise de fermer les chantiers a été balayée par la Confédération. Dans tous les cas, les entreprises générales assurent qu'elles prennent à leur charge une part des frais et qu'elles cherchent à répartir les coûts de manière «acceptable». Enfin, elles aussi doivent régler des factures imprévues. Pour la PME dirigée par David Coppex, «les surcoûts du Covid-19 pourraient atteindre jusqu'à un demi-million».

Surcoûts annulés

Pour l'heure, ces rallonges touchent davantage les petits projets immobiliers (villas, immeubles en PPE) à Genève. La question s'est posée également dans le quartier de l'Adret, à Lancy. Derrière la gare de Pont-Rouge, la première étape a vu sortir de terre dix immeubles, dont quatre consacrés à la vente. Au total, 96 familles attendent de pouvoir prendre possession de l'appartement promis avant la pandémie. Durant le chantier, un courrier les avait averties d'un retard de quelques semaines à la livraison, mais également du risque de surcoûts.

«Les frais extraordinaires ont été importants puisque chaque entreprise a dû réorganiser le travail de ses ouvriers afin de respecter les distances de sécurité. Il a fallu installer des tentes, mettre au point des contrôles nominatifs des ouvriers, installer des réfectoires, mettre en place des points de nettoyage spécifiques et des toilettes supplémentaires», énumère Lionel Bionda, responsable du projet au sein de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC).

Voilà que ces frais supplémentaires ont finalement été pris en charge par la fondation de droit public. La raison de ce geste en faveur des futurs propriétaires? Elle «n'a pas souhaité alourdir la facture des futurs résidents».

«L'impact est moindre que ce qu'on imaginait»

● Les chantiers retrouvent peu à peu leur rythme de croisière. À entendre Nicolas Rufener, secrétaire général de la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB), les mesures exigées durant la pandémie n'ont pas coulé les entreprises du secteur. Il n'empêche que des frais extraordinaires ont été mobilisés et qu'il faudra bien que quelqu'un paie. La faitière invite au dialogue.

Légalement, une entreprise générale peut-elle facturer les surcoûts Covid?

Il faudrait examiner au cas par cas selon le contrat qui lie les parties. Mais avec les mesures sanitaires imposées par la Confédération, il n'est pas absurde de considérer que les entreprises ont eu des surcoûts et qu'il faut en répercuter une partie sur les maîtres d'ouvrage. Avec l'ensemble des associations du bâtiment, nous insistons sur le fait

que les parties doivent nouer le dialogue pour mettre en œuvre des solutions équitables, supportables et pragmatiques pour chacun.

Est-ce le cas actuellement?

Il serait choquant qu'une entreprise adresse une facture unilatérale et péremptoire sans discussion préalable avec ses partenaires. Pour l'instant, dans ce que j'observe, les acteurs sont mesurés et raisonnables.

L'expérience de la pandémie pourrait-elle donner naissance à de nouvelles formes de contrats ou d'assurances?

Les assurances vont peut-être modifier les clauses concernant les situations extraordinaires à l'avenir. Quant aux contrats d'entreprise, je ne suis pas sûr qu'ils changeront. D'autant que nous constatons aujourd'hui que l'impact des mesures anti-Covid est moindre que ce qu'on imaginait initialement. **L.D.S.**