

## REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE DU 20 MARS 2023

**Président** Jackie GOULET

**Etaient Présents** Sylvie GAREL, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Gilles TALLUAU - Administrateurs.

**Etaient absents excusés** Sophie METAYER, représentée par M. Jackie GOULET  
Jacqueline TARDIVEL

### **N°2023 – 07 : CONVENTION D'INDEMNISATION D'IMPREVISION AVEC L'ENTREPRISE BOUTILLET TITULAIRE DU MARCHE DE CONSTRUCTION DE L'EHPAD CROIX VERTE A SAUMUR**

Dans le cadre de la consultation pour la construction de l'EHPAD La Croix Verte à Saumur en conception-réalisation, l'entreprise BOUTILLET a établi une offre de prix en novembre 2016. En Février 2017, Saumur Habitat a indiqué à l'entreprise BOUTILLET que son projet était retenu mais que le marché ne pourrait pas être notifié sans l'accord définitif de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Le 24 Décembre 2018, Saumur Habitat a notifié le marché 2018-107 pour la construction en conception-réalisation de l'EHPAD Croix Verte au groupement d'entreprises ayant pour mandataire l'entreprise BOUTILLET SAS, pour un montant de 10 104 684,15 € HT.

Ce marché ayant été conclu en 2018, il était impossible pour les parties de prévoir l'arrivée de la crise sanitaire, la hausse du coût des matières premières et de l'énergie dans des proportions pouvant mettre en péril l'équilibre du contrat.

Lors de la préparation de chantier, l'entreprise BOUTILLET a alerté Saumur Habitat sur les difficultés causées par la crise sanitaire en matière de délai d'exécution et d'approvisionnement des matériaux, ainsi que sur la hausse des prix.

L'entreprise BOUTILLET a demandé la prolongation du délai d'intervention et l'exonération des pénalités de retard.

Par courrier daté du 16 juillet 2021, Saumur Habitat a répondu favorablement à l'entreprise BOUTILLET sur sa demande de prolongation du délai d'exécution et l'exonération des pénalités de retard sur la période pendant laquelle l'entreprise a été empêchée d'intervenir, ce conformément aux dispositions de l'ordonnance N°2020-319 du 25 mars 2020.

... / ...

... / ...

L'entreprise BOUTILLET a sollicité par courrier daté du 13 juin 2022, un partage des surcoûts liés à l'augmentation du prix des matières premières (provoqués par le contexte de la guerre en Ukraine), de la main d'œuvre, de l'énergie à hauteur de 1 477 873,75 € HT, considérant que la clause de révision prévue au contrat ne permettait pas de couvrir l'augmentation généralisée des coûts.

A l'appui du courrier du 13 juin 2022, l'entreprise BOUTILLET transmettait à Saumur Habitat les pièces justificatives demandées justifiant des conditions économiques susceptibles de mettre en péril le contrat.

C'est dans ce contexte exceptionnel que la demande de l'entreprise BOUTILLET apparaît fondée au titre de la théorie de l'imprévision.

L'article L.6 du Code de la commande publique prévoit en effet, en ces termes « lorsque survient un évènement extérieur aux parties, imprévisible et bouleversant temporairement l'équilibre du contrat, le cocontractant, qui en poursuit l'exécution, a droit à une indemnité ».

La mise en œuvre de la théorie d'imprévision, réunie trois conditions cumulatives à savoir :

- L'imprévisibilité,
- L'extériorité de l'évènement aux parties du contrat,
- Le bouleversement de l'économie du contrat.

La hausse exceptionnelle du coût des énergies, de certaines matières premières et de la main d'œuvre, constatée depuis la fin du premier trimestre 2021, et dont les effets ont été accentués par la guerre russo-ukrainienne, présente sans équivoque les caractères d'imprévisibilité et d'extériorité de l'évènement aux parties du contrat, deux premières conditions nécessaires à la mise en œuvre de la théorie de l'imprévision.

La troisième condition, tenant au bouleversement de l'économie du contrat, a été analysée en tenant compte des spécificités du secteur économique et des justifications apportées par l'entreprise BOUTILLET.

Après négociation, le montant de l'indemnité unique d'imprévision est calculé à hauteur de 245 063,02 € arrondi à 250 000 € HT.

**APRES DISCUSSION, LE BUREAU :**

- **APPROUVE LE CONTENU ET CONDITIONS DE LA CONVENTION D'INDEMNISATION D'IMPREVISION SITUÉ EN ANNEXE**
- **AUTORISE LE DIRECTEUR GENERAL A SIGNER LA CONVENTION D'INDEMNISATION D'IMPREVISION AVEC L'ENTREPRISE BOUTILLET**

Pour extrait conforme,  
SAUMUR, le 20 mars 2023



LE DIRECTEUR GENERAL,  
Philippe PLAT.

*Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture*

## Convention d'indemnisation d'imprévision

Entre les soussignés :

**OFFICE PUBLIC D'HABITAT - SAUMUR HABITAT**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est au 213 Boulevard Benjamin Delessert 49 400 SAUMUR et représenté par M. Philippe PLAT, Directeur général.

D'une part,

et

**L'ENTREPRISE BOUTILLET**, société dont le siège social est situé 82 Route de Montmorillon, CS 80054, 86300 Chauvigny et représenté par Monsieur .....

D'autre part,

### Exposé

Dans le cadre de la consultation pour la construction de l'EHPAD La Croix Verte à Saumur en conception-réalisation, l'entreprise BOUTILLET a établi une offre en novembre 2016. En Février 2017, Saumur Habitat a indiqué à l'entreprise BOUTILLET que son projet était retenu mais que le marché ne pourrait être notifié sans accord définitif de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Ainsi, le 24 Décembre 2018 Saumur Habitat a notifié le marché 2018-107 pour la construction en conception-réalisation de l'EHPAD Croix Verte au groupement d'entreprises ayant pour mandataire l'entreprise BOUTILLET SAS, pour un montant de 10 104 684,15 € HT.

Depuis, neuf avenants ont été conclus :

	Montant avenant HT	Objet de l'avenant
Avenant N°1	23 000,00 €	- Honoraires d'études complémentaires relatifs à des adaptations à apporter à la demande du gestionnaire
Avenant N°2	460 000,00 €	- Etudes et futurs rendus nécessaires par modifications introduites par l'AVAP avant le dépôt du PC
Avenant N°3	197 000,00 €	- Surcoûts induits à la suite de la découverte d'anciens pieux des 48 logements démolis en 2000
Avenant N°4	36 790,00€	- Travaux complémentaires de désamiantage

Avenant N°5	12 395,81€	- Fourniture et pose de caniveaux dans les cuisines
Avenant N°6	71 783,90€	- Intégration des groupes froids à la demande du gestionnaire
Avenant N°7	13 805,98 €	- Modification raccordement ENEDIS
Avenant N°8	7 000,00 €	- Etude de faisabilité chaufferie/chaudière récupération de chaleur sur froid cuisine
Avenant N°9	13 426,55 €	- Modification du jardin PASA, ajouts de prise moteurs lève-malades, création d'attente pour la future cuisine dans la zone ADAPEI
Total de tous les avenants	834 902,34 €	Soit 8,26 % d'augmentation par rapport au montant initial du marché
Nouveau montant du marché après cumul des 9 avenants	10 939 586,39 €	

Ainsi, le marché ayant été conclu en 2018, il était impossible pour les parties de prévoir l'arrivée de la crise sanitaire, la hausse du coût des matières premières et de l'énergie dans des proportions mettant en péril l'équilibre du contrat.

Lors de la préparation de chantier, par courrier daté du 6 juillet 2021, l'entreprise BOUTILLET a alerté SAUMUR HABITAT sur les difficultés causées par la crise sanitaire en matière de délai d'exécution et d'approvisionnement des matériaux, ainsi que sur la hausse des prix.

D'une part, l'entreprise BOUTILLET a demandé la prolongation du délai d'intervention et l'exonération des pénalités de retard.

D'autre part, l'entreprise BOUTILLET a indiqué que la clause annuelle de révision des prix prévue au contrat ne permettrait pas de pallier les augmentations constatées ; cette fréquence de révision étant trop espacée pour garantir l'équilibre économique. Elle a ainsi proposé la modification de la clause de révision annuelle du contrat au profit d'une clause de révision mensuelle.

Par courrier daté du 16 juillet 2021, SAUMUR HABITAT a répondu favorablement à l'entreprise BOUTILLET sur sa demande de prolongation du délai d'exécution et l'exonération des pénalités de retard sur la période pendant laquelle l'entreprise a été empêchée d'intervenir, ce conformément aux dispositions de l'ordonnance N°2020-319 du 25 mars 2020.

Concernant la demande de modification de la clause de révision, SAUMUR HABITAT a indiqué ne pas pouvoir accéder à la demande de l'entreprise BOUTILLET au motif qu'un avenant qui insère ou modifie une clause de révision est illégal car il a pour effet de modifier les conditions de la mise en concurrence initiale.

SAUMUR HABITAT a toutefois consenti à verser une avance dérogatoire de 30% (fixée à 5% dans le contrat) dans les conditions de l'article 5 de l'ordonnance n°2020-319 du 25 mars 2020, cette alternative permettant de compenser le rythme annuel de révision.

L'entreprise BOUTILLET sollicite par courrier daté du 9 mai 2022, un partage des surcoûts liés à l'augmentation du prix des matières premières (provoqués par le contexte de la guerre en Ukraine) à hauteur de 770 136,52 € HT pour SAUMUR HABITAT, la clause de révision prévue au contrat ne permettant pas de couvrir l'augmentation des coûts des matériaux.

En réponse, SAUMUR HABITAT partage dans son courrier daté du 10 juin 2022 le caractère imprévisible du contexte et précise que si le principe d'une indemnisation au motif de la théorie de l'imprévision prévue par le code de la commande publique (3° de l'article L6) est possible, il est nécessaire de démontrer que le bouleversement de l'économie générale du contrat est réel. Ainsi l'entreprise BOUTILLET doit être en mesure de justifier d'une part, son prix de revient et sa marge bénéficiaire au moment où il a remis son offre et, d'autre part ses débours liés à l'évolution réelle des coûts d'exécution tenant compte de l'application de la formule de révision prévue au contrat.

SAUMUR HABITAT a également indiqué que les pièces fournies par l'entreprise BOUTILLET à l'appui de son courrier daté du 9 mai 2022 ne constituaient pas des preuves tangibles et complètes au sens des justificatifs devant être produits pour donner lieu à la mise en œuvre de la théorie de l'imprévision.

A l'appui d'un courrier daté du 13 juin 2022, l'entreprise BOUTILLET a transmis à SAUMUR HABITAT les pièces justificatives demandées et relatives au surcoût évalué de 1 477 873,75 € HT.

C'est dans ce contexte exceptionnel que la demande de l'entreprise BOUTILLET apparaît fondée au titre de la théorie de l'imprévision.

### **Principe des conditions de mise en œuvre de la théorie de l'imprévision**

Cette indemnité a pour objectif de compenser une partie des charges visées qui déséquilibrent l'exécution du contrat.

L'article L.6 du Code de la commande publique prévoit en effet, en ces termes « lorsque survient un événement extérieur aux parties, imprévisible et bouleversant temporairement l'équilibre du contrat, le cocontractant, qui en poursuit l'exécution, a droit à une indemnité ». Par une circulaire n° 6374/SG du 29 septembre 2022, le Premier ministre a adressé aux membres du Gouvernement et aux préfets une circulaire relative à l'exécution des contrats de la commande publique dans le contexte actuel de hausse des prix de certaines matières premières précisant notamment les modalités de mise en œuvre de la théorie de l'imprévision.

La mise en œuvre de la théorie d'imprévision, réunie trois conditions cumulatives à savoir :

- l'imprévisibilité
- l'extériorité de l'évènement aux parties du contrat
- le bouleversement de l'économie du contrat

La circulaire susvisée précise que le titulaire doit être en mesure de justifier, d'une part, son prix de revient et sa marge bénéficiaire au moment où il a remis son offre et, d'autre part, ses débours au cours de l'exécution du marché.

Ainsi, les charges extracontractuelles subies :

- sont appréciées par rapport à l'exécution du marché au coût estimé initialement pour des conditions économiques normales
- sont déterminées au cas par cas, au vu de justifications comptables fournies par l'entreprise à l'acheteur

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

## Article 1 er – Justifications du droit à l'indemnité d'imprévision

La hausse exceptionnelle du coût des énergies, de certaines matières premières et de la main d'œuvre, constatée depuis la fin du premier trimestre 2021 et dont les effets ont été accentués par la guerre russo-ukrainienne, présente sans équivoque les caractères d'imprévisibilité et d'extériorité de l'événement aux parties du contrat, deux premières conditions nécessaires à la mise en œuvre de la théorie de l'imprévision.

La troisième condition, tenant au bouleversement de l'économie du contrat, doit être « analysée au cas par cas, en tenant compte des spécificités du secteur économique et des justifications apportées par l'entreprise »

En l'espèce :

La synthèse de calcul suivante est établie sur le fondement d'un principe de préservation d'une marge minimum de 3% pour le mandataire du groupement.

<b>1ère période : Novembre 2016 - Septembre 2021</b>	<b>Montant HT</b>
Montant total du coût des sous-traitants signés par Boutillet (yc Gros oeuvre et démolition) en septembre 2021	9 852 491,69 €
Majoration du coût au titre des Frais généraux 15% pour l'entreprise Boutillet	1 477 873,75 €
<b>Coût global Boutillet au 09/2021</b>	<b>11 330 365,44 €</b>
Rappel du contrat signé en 2016 avec Saumur Habitat Tous Frais confondus (hors révision)	10 587 684,15 €
<b>Ecart au 09/2021 entre Coût global Boutillet et Marché signé 2016 (1)</b>	<b>742 681,29 €</b>
<b>2de période : Septembre 2021 à la fin du chantier 2023</b>	<b>Montant HT</b>
Montant des travaux restants à réaliser (démol <sup>e</sup> retirée)	9 386 746,10 €
BT 01 au 09/2021	118,2
BT01 projeté au 12/2022	130
Taux révision de 09/2021 à la fin du chantier 2023 (hors démolition) formule de révision $r = 0.15 + 0.85 * \ln(I_0)$	1,084856176
Montant des travaux révisés selon BT 01	10 183 269,48 €
<b>Montant prévisionnel de révision de 09/2021 à la fin du chantier (2)</b>	<b>796 523,38 €</b>
<b>TOTAL SURCÔT A COUVRIR (1) + (2)</b>	<b>1 539 204,67 €</b>
Révision globale calculée 2016/2023° selon index BT01	1 611 772,18 €
<b>Ecart entre surcoût à couvrir et révision</b>	<b>-72 567,51</b>
<b>Marge mandataire à préserver (3%) sur coût global signé en 2016</b>	<b>317 630,52 €</b>
<b>PRIME IMPREVISION</b>	<b>245 063,02 €</b>

## Article 2 – Montant de l’indemnité d’imprévision

Eu égard aux éléments exposés à l’article 1er, les parties conviennent d’arrêter le montant de l’indemnité d’imprévision définitive, à la date de la signature de la présente convention, à 245 063,02 € arrondie à **250 000 € HT (Deux cent cinquante mille euros hors taxes)** et sera réglée en une fois dans les 30 jours de la signature du présent protocole.

## Article 3 – Renonciation

L’entreprise BOUTILLET renonce à toute autre action et réclamation indemnitaire à l’encontre de l’OPH SAUMUR HABITAT au titre des conditions exposées à l’article 1er de la présente convention.

## Article 4 – Confidentialité

Les parties s’engagent à respecter la confidentialité des termes de cet accord et à ne pas le révéler à quiconque à l’exception des autorités administratives françaises sur demande.

Ainsi, les parties s’interdisent mutuellement toute déclaration ainsi que tout comportement susceptible d’avoir une incidence défavorable sur la renommée de chacune des deux parties.

## Article 5 – Litiges

Tous les litiges auxquels pourrait donner lieu le présent protocole ou qui pourraient en être la suite ou la conséquence, seront de la compétence du tribunal administratif de Nantes.

Fait en deux exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties,

Sans ratures ni surcharges, chacune de deux parties reconnaissant avoir le sien.

À ....., le .....

A....., le

OPH SAUMUR HABITAT

ENTREPRISE BOUTILLET

Le Directeur Général,

Qualité,

Philippe PLAT

NOM PRENOM