

# Bulletin info clients

## Comment se préparer pendant la pandémie de COVID-19

Mis à jour : Le 21 avril 2020

Nous avons préparé ce bulletin pour vous communiquer le point de vue actuel des chefs de projet de Colliers sur les risques que représente la pandémie de COVID-19 pour les projets de construction canadiens. Ce bulletin est un point de départ utile pour l'analyse des mesures spécifiques à prendre afin de traiter les aspects particuliers de chaque projet. Au fur et à mesure que la situation de la COVID-19 évolue, nous mettrons à jour ce bulletin en y ajoutant des informations pertinentes.

### ÉTAT DE LA SITUATION

Au Canada, les projets de construction courent un risque élevé, car les responsables de la santé publique recommandent de prendre des mesures de distanciation de plus en plus contraignantes. L'Agence de la santé publique du Canada (ASPC) signale actuellement que le nombre de cas de COVID-19 augmente chaque jour, comme c'est le cas dans la plupart des pays du monde. Le risque pour la santé publique est jugé élevé et COVID-19 est considéré comme une grave menace pour la santé.

Les petits projets de construction de courte durée pourraient être touchés de plein fouet. L'impact devrait être moindre pour les projets de construction plus importants devant durer un an ou plus. Au fur et à mesure que les défis immédiats de la lutte contre la COVID-19 seront relevés, le secteur de la construction devrait se stabiliser.

### RISQUES

Vous trouverez ci-dessous les principaux risques liés à la pandémie de COVID-19 pour les projets immobiliers.

#### 1) **Les gouvernements provinciaux pourraient restreindre encore davantage les activités de construction**

La plupart des provinces ont maintenant déclaré l'état d'urgence et certaines provinces, dont le Québec et l'Ontario, ont émis des ordonnances exigeant la fermeture des chantiers qui ne sont pas considérés comme essentiels. D'autres provinces pourraient suivre l'exemple si les initiatives actuelles visant à réduire les taux d'infection croissants ne sont pas efficaces. La Colombie-Britannique considère toujours les chantiers de construction comme des services essentiels, bien qu'elle ait publié un guide des chantiers de construction en activité pendant la COVID-19 ([Guidance to Construction Sites Operating During COVID-19](#)).

Là où les provinces ont ordonné la fermeture de chantiers, il est probable que les entrepreneurs réclament des frais pour retard. Si les entrepreneurs travaillent en vertu de contrats du Comité canadien des documents de construction (CCDC), ils peuvent invoquer des dispositions obligeant le maître

d'ouvrage à accepter un prolongement du calendrier et à payer les frais raisonnables engagés par l'entrepreneur. D'autres contrats de construction, tels que ceux généralement utilisés au Québec, peuvent comporter une clause de *force majeure* qui pourrait s'appliquer à la réclamation d'un entrepreneur. Les propriétaires devraient obtenir un avis juridique afin de déterminer si une fermeture provinciale exigerait que le propriétaire paie les coûts de l'entrepreneur et quels types de coûts seraient considérés comme raisonnables dans le contexte actuel.

## 2) Les responsables municipaux peuvent exiger que les travailleurs non essentiels restent chez eux

Un certain nombre de municipalités ont fermé leurs bureaux, ce qui peut avoir des répercussions sur les opérations gouvernementales en cours, notamment la délivrance des permis et la conduite des inspections. Les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer que des plans sont en place pour traiter les points suivants :

- a. **Perturbation des processus de délivrance de permis** - Certaines municipalités, dont Toronto, ont mis fin à leurs opérations de délivrance de permis de construire. D'autres, comme Vancouver, Edmonton, Winnipeg, Mississauga et Halifax, acceptent les demandes de permis par courrier électronique ou par Internet. Les maîtres d'ouvrage doivent vérifier le statut des bureaux de permis de construire dans leur localité. Si les permis ne sont pas acceptés ou traités, les maîtres d'ouvrage doivent s'attendre à ce que le début de la construction soit retardé.
- b. **Perturbation des inspections de bâtiments** - La non-disponibilité des inspecteurs de bâtiments peut forcer l'arrêt de projets de construction à des étapes clés, avant que les travaux ne soient couverts. La Ville de Toronto a mis en place un protocole permettant à l'architecte ou à l'ingénieur inscrit au dossier d'effectuer l'inspection proprement dite et de soumettre les résultats à l'inspecteur des bâtiments par voie électronique pour examen. Cette approche a peut-être été adoptée ailleurs. D'autres stratégies peuvent être envisagées, telles que l'embauche d'ingénieurs indépendants pour effectuer les inspections et l'utilisation de preuves photographiques ou vidéo des travaux avant qu'ils ne soient couverts.

## 3) Les membres de l'équipe de projet peuvent être affectés par COVID-19

Les membres de l'équipe de projet peuvent abattre beaucoup de travail depuis leur domicile, mais certains membres comme les entrepreneurs, les sous-traitants, les consultants et les chefs de projet doivent effectuer leur travail sur les chantiers de construction, dans les bureaux des clients et d'autres lieux. Dans ces circonstances, des membres de l'équipe de projet pourraient être infectés par la COVID-19, ce qui pourrait laisser l'équipe de projet à court de ressources et provoquer une baisse de productivité. Pour minimiser les interruptions de travail et la propagation de la maladie, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer que toutes les entreprises participant à leurs projets (architectes, sous-consultants, entrepreneurs généraux et corps de métier) ont mis en place des protocoles internes prévoyant les mesures suivantes :

- a. **Confinement** - Veiller à ce que le personnel qui est exposé au virus, ou qui risque davantage de l'être, s'isole pour éviter de propager le virus au sein de chaque entreprise. Cela comprend les personnes qui reviennent d'un voyage d'affaires ou d'un voyage personnel à l'étranger.

- b. **Prévention** – Les voyages internationaux sont désormais soumis à des restrictions. Les entreprises devraient envisager de restreindre les voyages d'affaires non essentiels à l'intérieur du Canada. Prévoir des mesures pour faciliter le nettoyage et exiger du personnel qu'il reste à la maison s'il présente des symptômes ou se sent mal. Le United States Center for Disease Control [recommande](#) maintenant le port de simples masques en tissu pour réduire la propagation de la maladie.
- c. **Éducation** – Promouvoir des pratiques qui ont fait leurs preuves pour réduire la transmission virale et orienter le personnel vers des sources fiables telles que la page Web du gouvernement du Canada [Maladie à coronavirus \(COVID-19\) : Mise à jour sur l'écllosion](#).
- d. **Amélioration continue** – Suivre régulièrement les recommandations des autorités sanitaires et adapter les protocoles en conséquence.
- e. **Communication** – Demander à toutes les entreprises participant au projet de communiquer leurs politiques de lutte contre la COVID-19 au sein de l'entreprise et sur le chantier. Ceci est essentiel pour permettre à toutes les parties de prendre des décisions éclairées concernant le risque éventuel de transmission à leur propre personnel.
- f. **Nettoyage** – Un protocole doit être mis en place pour le nettoyage en profondeur du chantier si un cas présumé de COVID-19 est identifié. Pour les projets de rénovation, cela devrait également comprendre le nettoyage en profondeur du reste du bâtiment par le maître d'ouvrage. Le maître d'ouvrage devrait éviter d'imposer des sanctions pécuniaires, car cela pourrait inciter l'entrepreneur à ne pas lui déclarer les cas d'infection.

Le 30 mars 2020, l'[Association canadienne de la construction](#) a publié un *Protocole normalisé lié à la COVID-19 pour tous les chantiers*. Ce protocole couvre la plupart des points ci-dessus et les entrepreneurs en prendront connaissance au cours des prochaines semaines. La mise en œuvre de ce protocole peut, dans une certaine mesure, réduire la productivité sur les chantiers.

#### 4) La disponibilité et le prix des matériaux peuvent changer

Depuis que nous luttons contre la pandémie de COVID-19, nous avons vu des projets qui ont été perturbés par des changements dans la chaîne d'approvisionnement en matériaux. Au départ, cela concernait certains produits fournis par la Chine, et plus tard des produits provenant d'Italie. Avec la récente, tragique et rapide propagation de la COVID-19 aux États-Unis, nous nous attendons à ce que les matériaux qui y sont produits soient livrés en retard, ce qui engendrera sûrement une hausse du prix des matériaux. Les maîtres d'ouvrage devraient évaluer l'état actuel de leurs achats :

**Les projets pour lesquels des contrats de fourniture de matériaux ont été exécutés** seront régis par les contrats et les éventuelles conditions supplémentaires.

Pour les projets conclus en vertu des contrats du CCDC, si les entrepreneurs sont retardés pour des raisons indépendantes de leur volonté, les maîtres d'ouvrage doivent alors accorder une prolongation raisonnable du délai recommandé par le consultant. En vertu du contrat le plus courant (CCDC2 - prix stipulé), le maître d'ouvrage ne supportera aucune augmentation de coût pour cette prolongation de délai. En vertu des contrats de gestion de construction, le maître d'ouvrage peut supporter tous les coûts, en plus des coûts administratifs du gestionnaire de construction. Les maîtres d'ouvrage devraient consulter leurs conseillers juridiques pour confirmer l'application de ces conditions contractuelles et de toute condition supplémentaire.

- a. **Les projets pour lesquels les contrats de fourniture de matériaux n'ont pas fait l'objet d'un appel d'offres** doivent s'attendre à ce que les prix qui seront fixés reflètent le risque perçu d'augmentation des prix. Les propriétaires doivent savoir qu'en période d'incertitude, la valeur anticipée du risque est souvent exagérée, et les prix peuvent être bien plus élevés que ce qui est justifié. Il faut envisager différentes options, par exemple, adopter des conditions supplémentaires appropriées, reporter l'attribution, changer de fournisseurs, ou prendre des risques quant à l'augmentation ou la diminution du prix des matériaux ultérieurement. Les maîtres d'ouvrage devraient élaborer une stratégie optimale en collaboration avec leur chef de projet.
- b. **Les projets pour lesquels un appel d'offres est en cours** sont plus compliqués. Si les offres n'ont pas été reçues, les maîtres d'ouvrage doivent envisager de publier un addendum pour préciser quelle partie assumera le risque. Les maîtres d'ouvrage ne peuvent pas se permettre que certains soumissionnaires comprennent une chose et les autres une autre. Les options décrites dans le paragraphe ci-dessus s'appliquent ici aussi.

Si des offres ont été reçues, mais n'ont pas été attribuées, les maîtres d'ouvrage doivent être certains des coûts inclus dans l'offre. Cependant, il est très risqué de négocier une fois les offres faites. Les maîtres d'ouvrage devraient consulter nos chefs de projet et leurs conseillers juridiques pour déterminer un processus équitable, honorable et transparent qui permette d'évaluer les offres.

## 5) Les pénuries d'équipements de protection individuelle peuvent affecter les horaires de travail

Il y a une pénurie de masques respiratoires N95, que les équipes médicales canadiennes utilisent pour protéger les professionnels de la santé. Ces masques respiratoires sont également utilisés comme équipement de protection individuelle par de nombreux travailleurs de la construction. Une pénurie de masques N95 pourrait retarder certains types de travaux. Dans certains cas, d'autres masques respiratoires de qualité supérieure (N99 et N100, et P95, P99 ou P100) pourraient être utilisés. La disponibilité limitée des masques N95 pourrait entraîner un retard dans les travaux, même si les entrepreneurs cherchent à utiliser des masques de qualité supérieure pour remplacer les N95. Les maîtres d'oeuvre ne devraient généralement pas assumer les coûts supplémentaires liés à l'utilisation de ces équipements de protection individuelle. Toutefois, pour que les travaux continuent, il pourrait être envisagé de négocier un coût supplémentaire pour l'utilisation de masques de qualité supérieure ou d'autres équipements de protection individuelle.

## RÉSUMÉ - Planifiez

1. Les entrepreneurs sont responsables de la santé et de la sécurité sur les chantiers de construction. Toutefois, les maîtres d'ouvrage doivent veiller à l'intégration des politiques de l'entrepreneur à leurs propres pratiques opérationnelles en matière de santé et de sécurité. Par conséquent, les maîtres d'ouvrage devraient demander à tous les consultants et corps de métier une copie des politiques suivies au sein de l'entreprise et sur le chantier, pour confirmer qu'ils se sont dotés des protocoles internes appropriés de prévention de la propagation de la COVID-19. Ces politiques devraient également promouvoir la continuité du travail de bureau et des travaux sur le chantier.
2. Confirmer tout retard dans la livraison des matériaux et toute répercussion sur l'escalade des coûts pour les matériaux fournis par l'entrepreneur, et pour tout matériau fourni par le maître d'ouvrage. D'autres mesures peuvent être prises en fonction de l'ampleur des répercussions sur

l'analyse de rentabilité. Se préparer à recevoir des produits de remplacement en cas de pénurie de produits spécifiés.

3. Surveiller l'analyse du risque à la santé publique de l'ASCP et tout changement du niveau de risque. En cas d'augmentation du risque, il faudra peut-être prévoir d'autres mesures de gestion du risque.
4. Laisser aux entrepreneurs le soin de déterminer s'il n'est plus possible de travailler. Si le maître d'ouvrage prend cette décision, il pourrait assumer une plus grande part des coûts.

En outre, les maîtres d'ouvrage devraient examiner si les mesures suivantes représenteraient une valeur ajoutée pour le projet et, le cas échéant, à quel moment :

5. Organiser des ateliers sur les risques afin de réévaluer et quantifier les risques du projet à la lumière des analyses du risque à la santé publique de l'ASCP et des décrets des gouvernements provinciaux en vigueur à ce moment-là.
6. Élaborer - avec les membres concernés de l'équipe - un protocole d'intervention pour réagir rapidement à l'évolution de la situation au regard des risques pour la santé publique ou des restrictions gouvernementales.
7. Mener une analyse de sensibilité pour évaluer comment les effets de la COVID-19 affecteraient la justification du projet et le succès de l'analyse de rentabilité.