**Exemple de clause de révision des prix rédigée par l’acheteur**

**Cet exemple commenté de clause de révision est librement adaptable. La clause prévoit l’utilisation d’un index et l’utilisation de l’Index Propreté, seul index existant du secteur, est donnée à titre indicatif. L’acheteur peut également adapter cet exemple pour utiliser une formule paramétrique contenant plusieurs indices. Cet exemple tient compte également des prérogatives spécifiques des marchés publics.**

**Article X.X Révision des prix**

Les prix sont révisés tous les douze mois pour tenir compte des variations économiques constatées pendant l’exécution du marché et garantir l’équilibre économique initial du contrat.

**Commentaires sur la fréquence de révision :** La fréquence de révision préconisée est d’un maximum de 12 mois avec la possibilité de choisir par exemple une révision annuelle ou semestrielle. Comme l’indique le Guide 2023 sur le prix dans les marchés publics : « *Pour les secteurs d’activité dans lesquels les charges salariales représentent la majorité des coûts de production tels que l’ingénierie, la maintenance informatique, la sécurité, le nettoyage, le conseil, la formation, le contrôle, l’inspection et la certification… et compte tenu des négociations annuelles obligatoires sur les salaires, il est recommandé de retenir une fréquence de la clause de révision des prix qui ne dépasse pas un an ».* (Guide sur le prix dans les marchés publics 2023 – Direction des Affaires Juridiques (DAJ) – ministère de l’Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et économique - Page 42).

La formule de révision permettant de calculer le(s) prix révisé(s) est :

**Pr= P0 \* ( It / I0 )**

**Commentaires sur l’absence de partie fixe :** Cette formule ne comprend pas de partie fixe. Comme l’indique le Guide 2023 sur le prix dans les marchés publics : *S’agissant des marchés de services de restauration collective ou de nettoyage ainsi que, de manière générale, tous les services dans lesquels les salaires représentent une très forte proportion des coûts de production, il est fortement déconseillé d’utiliser des formules de variation des prix incluant une partie fixe, cette dernière n’étant pas justifiée dans un secteur où l’accroissement des gains de productivité du titulaire est marginal* (Guide sur le prix dans les marchés publics 2023 – Direction des Affaires Juridiques (DAJ) – ministère de l’Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et économique - Page 69).

Dans cette formule :

* **Pr** = Prix révisé
* **P0** = Prix initial du marché
* **It** = Valeur de référence de l’Index Propreté du trimestre de révision de prix
* **I0** = Valeur de référence de l’Index Propreté du trimestre de remise de l’offre

Précisions sur l’Index Propreté de référence : Après évaluation positive par les institutions de référence (DGCCRF & Insee), la FEP et les acteurs du Monde de la Propreté ont créé en octobre 2023 l’Index Propreté mesurant l’évolution des coûts des entreprises de Propreté réunies sous le code NAF principal 8121Z. Cet index composé de sept indices officiels pondérés est publié trimestriellement sur le site en accès libre [www.index-proprete.fr](http://www.index-proprete.fr) .

**Commentaires sur l’utilisation d’une référence unique :** L’acheteur choisit à sa libre appréciation d’utiliser un index ou une formule paramétrique contenant plusieurs indices. Un index permet de bénéficier d’une référence représentative d’une activité. L’index Propreté est le seul index existant dans le secteur et concerne le nettoyage relatif au code NAF 8121Z (nettoyage courant des bâtiments) qui représente 83% de l’activité. Comme l’indique le Guide 2023 sur le prix dans les marchés publics : « *La révision des prix en fonction d’une référence [unique] présente un avantage indéniable de simplicité pour l’acheteur. Elle peut être constituée par une mercuriale de prix représentative, un indice, un index ou le barème public du titulaire. L’évolution de la valeur de cette référence est régulièrement publiée et l’acheteur devra simplement consulter le site de publication. Pour choisir cette modalité de révision des prix, il faut que les prestations du marché correspondent exactement à la référence choisie. Les index sont des formules paramétriques, puisqu’ils comportent plusieurs indices élémentaires. Une révision des prix sur la base d’un index équivaut à une révision des prix sur la base d’une formule paramétrique »* (Guide sur le prix dans les marchés publics 2023 – Direction des Affaires Juridiques (DAJ) – ministère de l’Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et économique - Page 59).

Le calcul de la révision des prix repose dans un premier temps sur la dernière valeur connue de l’Index Propreté, celle-ci étant généralement antérieure d’environ trois mois au trimestre de révision des prix compte tenu des délais de parution. L’acheteur procède donc à un règlement provisoire sur cette base, puis procède au règlement définitif dans les trois mois suivants la publication de la valeur manquante. Dans le cas éventuel d’une révision de la valeur de l’Index Propreté après première publication, l’acheteur qui a réglé un versement sur la base de la référence connue procède au paiement définitif dans les trois mois suivants la parution de la nouvelle valeur de référence.

**Commentaires sur le règlement provisoire et définitif :** Comme l’indique le Guide 2023 sur le prix dans les marchés publics : *Les indices (ou index) utilisés doivent toujours correspondre à la période réelle d’exécution des prestations, car c’est le seul moyen de suivre le plus fidèlement possible l’évolution des prix conforme à celle subie par le titulaire, tout particulièrement lorsque les évolutions sont fortes sur des périodes courtes. […] Par facilité, il est souvent prévu qu’il sera tenu compte de la valeur du dernier indice (ou index) publié pour la mise en œuvre de la variation des prix. Ce procédé est rarement conforme à la réalité de l’évolution des prix des prestations, notamment du fait du décalage important dans la publication de la valeur des indices (ou index) par rapport à la période qu’ils couvrent. Or, si on utilise les derniers indices (ou index) connus, ils peuvent être décalés de deux à trois mois par rapport à la période d’exécution réelle concernée. Et si entre temps, une hausse ou une baisse importante est intervenue, elle ne va pas (ou seulement partiellement) être prise en compte ; dans un cas cela est favorable au titulaire, dans l’autre cas cela est favorable à l’acheteur et dans les deux cas ce n’est pas le reflet de la réalité de l’évolution des prix des prestations. Cela est, en revanche, acceptable si l’acheteur procède à un règlement provisoire sur la base des dernières références connues, puis procède au paiement définitif lors de la publication des valeurs finales qui devront correspondre aux valeurs réelles de l’exécution des prestations. Le paiement définitif doit intervenir, au plus tard, trois mois après la date à laquelle sont publiées ces valeurs (articles R. 2191-28 et R. 2391-20 du code). Si les parties contractantes ont dû recourir à un indice/index provisoire au moment de la conclusion du marché, le calcul du prix révisé devra être rectifié quelques mois plus tard par avenant en fonction de l’indice/index définitif correspondant […] Il faut donc utiliser les indices (ou index) réels et ne pas se référer aux indices (ou index) publiés ou aux indices (ou index) connus, sauf pour une révision provisoire.* (Guide sur le prix dans les marchés publics 2023 – Direction des Affaires Juridiques (DAJ) – ministère de l’Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et économique - Page 77).

Le coefficient de révision obtenu par la formule est arrondi au millième supérieur. Les prix sont établis avec deux décimales, suivant les règles de l’arrondi au centime supérieur ou inférieur le plus proche.

En cas d’augmentation des charges supportées imputables à des circonstances économiques nouvelles, l’acheteur sur demande du titulaire du marché peut procéder à une révision dans les mêmes conditions dans un délai inférieur à la période prévue ou sur la base de données objectives prendre en compte les surcoûts dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

**Commentaires sur les surcoûts éventuels liés à des circonstances économiques nouvelles :** Des circonstances économiques nouvelles, comme par exemple une forte inflation des coûts supportées, peuvent nuire au bon équilibre économique du marché. Prévoir le raccourcissement du délai entre deux révisions des prix peut apporter une solution, par exemple lors d’une modification significative des salaires minimum d’une profession, dès lors que la formule utilisée est représentative de l’évolution économique de l’activité concernée. Les récentes évolutions, notamment apportées par le Conseil d’Etat ont permis d’apporter également de nouveaux éclairages sur les possibilités de modifications. Comme l’indique le Guide 2023 sur le prix dans les marchés publics : « *Si une modification du prix ou de ses modalités d’évolution constituent une modification substantielle du contrat dès lors qu’elle modifie les conditions de la mise en concurrence initiale, une telle modification est possible dans les hypothèses et dans les conditions prévues par le code (clause de réexamen, circonstances imprévisibles, modifications de faible montant…), ainsi que dans le respect des principes généraux d’égalité devant les charges publiques, de bon usage des deniers publics et d’interdiction des libéralités. »* (Guide sur le prix dans les marchés publics 2023 – Direction des Affaires Juridiques (DAJ) – ministère de l’Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et économique - Page 17).