

## PP007 – Enchères inversées dans les marchés de construction

### Introduction

Un Encan renversé est une méthode de soumission de construction en ligne qui permet aux soumissionnaires de prendre connaissance de la dernière soumission présentée par chacun des soumissionnaires et de permettre à ceux-ci de soumettre un nouveau prix plus bas, jusqu'à ce qu'il n'y ait plus aucun mouvement dans le prix soumis ou que le temps limite soit expiré.

### Historique

Vers la fin des années 1990, une nouvelle méthode de soumission de construction a été introduite dans le marché canadien à titre d'alternative à un processus de soumission ouverte. Cette pratique est née des grandes firmes industrielles américaines et était originalement utilisée pour l'acquisition de biens et fournitures, avant qu'elle ne soit élargie au domaine des soumissions de construction.

### Position de l'Association canadienne de caution

Les associations de construction au Canada, incluant l'Association canadienne de la construction (ACC - [www.cca-acc.com](http://www.cca-acc.com)), découragent fortement l'utilisation des Encans renversés en tant que processus de soumission. L'Association canadienne de caution endosse la position de la communauté de la construction et croit que, bien que cette méthode puisse accommoder certaines acquisitions de biens et services, n'est pas appropriée pour les projets de construction. Tout comme la position de l'industrie de la construction, l'Association canadienne de caution croit que cette méthode de soumission de construction va à l'encontre des intérêts du donneur d'ouvrage et de l'entrepreneur pour les raisons suivantes:

#### **1. Meilleur prix**

En vertu de la pratique habituelle de soumission, le Débiteur principal a l'opportunité de soumettre son plus bas prix compétitif au Donneur d'ouvrage soumettant un appel d'offres sur un projet. L'Encan renversé par Internet encourage les entrepreneurs à soumettre des prix à maintes reprises, sachant qu'ils auront l'opportunité de soumettre à nouveau un prix plus bas jusqu'au temps limite déterminé par le Donneur d'ouvrage.

Dans le cas où le processus de sélection du Donneur d'ouvrage est basé sur le prix le plus bas, la période d'enchère peut se terminer avant que les soumissionnaires aient soumis leurs plus bas prix.

Dans les deux cas, le Donneur d'ouvrage pourrait se retrouver à payer plus pour le projet qu'avec les méthodes traditionnelles de soumission.

Dans certains cas, cette méthode peut entraîner les entrepreneurs à soumettre des prix déficitaires qui les forceront à négliger certains éléments du contrat pour couvrir la différence de leur bas prix créant ainsi un problème potentiel de qualité moindre au projet.

## ***2. Méthodes de soumission traditionnelles***

La pratique traditionnelle contient des mécanismes qui respectent les lois et règlements en vigueur, les garanties de soumission et de contrat, les soumissions erronées, les émissions d'addenda, etc. Les mécanismes précédents ne s'appliquent pas aux Encans renversés. Conséquemment, certains problèmes pourraient surgir à la fois pour le Donneur d'ouvrage et l'entrepreneur.

## ***3. Processus non adapté aux contrats de construction***

Propriétaires, entrepreneurs et professionnels sont familiers avec le processus traditionnel de soumission et savent nettement quelles obligations ils doivent satisfaire afin de réaliser leurs responsabilités. Le processus d'Encan renversé n'est pas adapté aux projets de construction, et donc, son utilisation créera probablement plus de disputes, de la mauvaise foi et un risque accru de réclamations. En respectant les pratiques de soumission existante, les donneurs d'ouvrage démontrent leur engagement au projet et lui donnent davantage de crédibilité.

## ***4. Le plus bas coût ne veut pas dire la meilleure valeur***

La nature du procédé de l'Encan renversé implique un engagement de la part du propriétaire à octroyer le contrat au plus bas soumissionnaire au lieu de « la meilleure valeur » ou le Débiteur le « plus qualifié ». Ceci décourage le propriétaire à octroyer le contrat sur la base de la meilleure offre. Cet engagement a un impact direct sur le coût du projet entier, de la conception à l'acceptation finale.

## **5. Magasinage**

La prolongation de l'heure de fermeture de la soumission et la capacité de soumettre à nouveau un prix, tel que permis par l'encan renversé, peut être interprété comme une négociation de finalisation de contrat ou de magasinage de soumission. L'industrie n'encourage pas cette pratique car elle compromet l'esprit d'un processus juste et équitable. De plus, pour les donneurs d'ouvrage publics, l'encan renversé peut aller à l'encontre des ententes de commerce existantes.

## **6. Meilleures pratiques**

L'industrie de la construction a des pratiques qui sont reconnues depuis longtemps pour les soumissions traditionnelles de conception-soumission-construction et qui ne sont pas prises en considération dans la méthode d'Encans renversés. Ces pratiques usuelles et reconnues sont stipulées dans les documents CCDC 23 "Guide des appels d'offres et de l'attribution des contrats de construction" (voir [www.ccdc.org](http://www.ccdc.org) pour plus d'informations). Ce guide a été rédigé en étroite collaboration avec les différents intervenants de l'industrie (entrepreneurs, donneurs d'ouvrage publics et privés, professionnels).

## **Résumé**

Même si l'utilisation des Encans renversés a décliné dans les dernières années, cette méthode est encore utilisée par certains donneurs d'ouvrage au détriment de l'industrie. L'Association canadienne de caution encourage les donneurs d'ouvrage et les professionnels de la construction à utiliser les pratiques généralement reconnues par l'industrie de la construction.

## **Glossaire**

### ***Donneur d'ouvrage***

Un individu ou une organisation dont une obligation a été créée et pour laquelle un cautionnement est fourni.

### ***Débiteur principal***

L'individu ou l'organisation dont la responsabilité principale est de respecter l'obligation décrite dans le contrat auquel le cautionnement fait référence et qui a le devoir de l'accomplir pour le bénéfice du donneur d'ouvrage.

***Compagnie de cautionnement***

L'entité au libellé de cautionnement qui répond au Donneur d'ouvrage lors du défaut du Débiteur principal ou lorsque celui-ci faillit dans l'exécution en vertu d'un contrat, d'un permis ou d'une loi.

***Le présent document est destiné à servir de guide général pour aider les membres et autres lecteurs à répondre aux questions d'intérêt. Ceci ne constitue pas un avis légal et les lecteurs sont priés de consulter leurs conseillers légaux pour une opinion, s'il y a lieu.***

*1ère édition*

*decembre 2015*