

# Structurer la garantie d'exécution des entrepreneurs en construction pour optimiser les modalités de financement

David Bowcott, Directeur général, Groupe Construction et infrastructure

Au cours des dernières années, les taux d'intérêt ont atteint des niveaux inégalés depuis le début des années 2000. Par conséquent, les coûts de financement des projets sont devenus un aspect important de tout projet de construction nécessitant un financement par emprunt.

Pour minimiser les coûts, les maîtres d'ouvrage (ou les parties prenantes du projet en matière de financement) cherchent des moyens de fournir des garanties d'exécution afin d'offrir les meilleurs taux d'intérêt. Une hausse d'un seul cran de la cote de crédit d'un prêteur pour le financement d'un projet peut avoir un impact beaucoup plus important sur le marché actuel que sur un marché où les taux d'intérêt sont peu élevés. Les écarts créditeurs sont beaucoup plus importants aujourd'hui qu'ils ne l'étaient il y a cinq ans. Ainsi, les maîtres d'ouvrage se soucient davantage de satisfaire les besoins des prêteurs en termes de garantie d'exécution de leur partenaire entrepreneur en construction.

Du point de vue de l'entrepreneur, il ne souhaite pas qu'une garantie d'exécution excessive vienne peser sur son bilan. Cependant, les maîtres d'ouvrage veulent une garantie d'exécution solide pour obtenir les meilleures modalités de financement de la part de leur prêteur - « plus solide » signifie que la garantie d'exécution doit être plus importante, ou accrue en termes de liquidité, pour permettre de pallier le manquement de l'entrepreneur à achever le projet.

**Pour obtenir les meilleurs taux d'intérêt de l'industrie de la construction dans un contexte économique caractérisé par des taux d'intérêt élevés, les parties prenantes doivent parvenir à un équilibre idéal en matière de garantie d'exécution.**



Les entrepreneurs avisés augmenteront leurs prix de construction lorsqu'on leur demandera une garantie d'exécution solide ou accrue en termes de liquidité, ce qui aura pour effet d'augmenter le coût du projet pour le maître d'ouvrage. Ultimement, les trois parties prenantes du projet, en l'occurrence le maître d'ouvrage, l'entrepreneur et le prêteur, devront trouver l'équilibre idéal en matière de garantie d'exécution afin de minimiser les contraintes sur le bilan de l'entrepreneur, tout en donnant au prêteur une garantie d'exécution suffisamment solide pour lui permettre d'offrir ses meilleurs taux d'intérêt.

Lorsque l'équilibre idéal entre les besoins de l'entrepreneur et ceux du prêteur est atteint, les meilleurs coûts de construction et de financement se combinent pour générer le meilleur coût global pour le projet. Pour parvenir à cet équilibre idéal, vous devez avoir une connaissance approfondie des différentes garanties d'exécution dont dispose l'entrepreneur en construction, de l'impact de ces garanties sur le bilan de ce dernier ainsi que des préférences du prêteur en termes de garanties solides.

Dans une perspective de haut niveau, le tableau suivant vous fournira un bon point de départ concernant certains des outils pouvant être utilisés pour structurer la garantie d'exécution d'un projet :

Outils	Couverture	Faible	Ratio de liquidité du prêteur
Garantie de la société mère	Garantie offerte par une société mère par rapport au rendement d'un entrepreneur dans le cadre de son contrat avec un client; dans le cas où l'entrepreneur est une filiale de la société mère.	Faible	Faible
Cautionnement de bonne exécution (Amérique du Nord)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Couverture conditionnelle en cas de non-respect des obligations contractuelles de l'entrepreneur</li> <li>La caution détermine le recours</li> <li>Souvent accompagné d'une garantie de paiement</li> </ul>	Faible-moyen	Moyen
Caution d'adjudication (souvent utilisée au Royaume-Uni)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Couverture en cas de non-respect des obligations contractuelles de l'entrepreneur</li> <li>Paiement soumis au processus d'adjudication</li> </ul>	Moyen	Élevé
Assurance contre les manquements des sous-traitants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Couverture en cas de non-respect des obligations contractuelles des sous-traitants</li> <li>Peut être utilisée comme garantie de contrat principal (sans recours)</li> </ul>	Faible	Élevé
Lettre de crédit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Couverture en cas de manquement contractuel au contrat principal</li> <li>Paiement sur demande</li> <li>Peut être un cautionnement adossé à la banque</li> </ul>	Très élevé	Très élevé

Outils	Couverture	Faible	Ratio de liquidité du prêteur
Caution exigible sur demande ou cautionnement liquide	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Couverture en cas de manquement contractuel au contrat principal</li> <li>• Paiement sur demande (de 0 à 15 jours)</li> </ul>	Moyen-élevé	Élevé-très élevé
Cautionnement hybride (cautionnement liquide / Amérique du Nord)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paiement partiel sur demande (de 0 à 15 jours)</li> <li>• Couverture conditionnelle du paiement partiel en cas de non-respect des obligations contractuelles de l'entrepreneur</li> <li>• Parfois accompagné d'une garantie de paiement</li> </ul>	Moyen-élevé	Très élevé (liquidité) Moyen (cond.)
Cautionnement par lettre de crédit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cautionnement par lettre de crédit émise par une banque</li> <li>• Cautionnement garanti par une convention d'indemnisation non garantie</li> <li>• Le coût comprend la prime de cautionnement et les frais bancaires pour la lettre de crédit</li> </ul>	Moyen-élevé	Très élevé

## Conclusion

Nous espérons tous que les taux d'intérêt peu élevés des 15 à 20 dernières années reviendront. Toutefois, entretemps, les parties prenantes aux projets doivent se familiariser avec l'éventail des garanties d'exécution disponibles pour sécuriser l'exécution des projets des entrepreneurs. Elles doivent non seulement connaître ces garanties d'exécution, mais aussi savoir comment chacune d'entre-elles perçoit ces solutions et leur impact sur leur prix respectif. Pour obtenir le meilleur coût de construction dans l'environnement bâti, et ce dans le contexte économique actuel marqué par des taux d'intérêt élevés, vous devez trouver l'équilibre idéal en matière de garantie d'exécution.

## Questions ? Communiquez avec nous :

**David Bowcott**

Directeur général, Groupe Construction et infrastructure NFP

416 566 5973 | [david.bowcott@nfp.com](mailto:david.bowcott@nfp.com) | [NFP.com](http://NFP.com)

## À propos de NFP

NFP est un courtier d'assurance et un consultant de premier plan qui fournit des solutions spécialisées en matière d'assurance commerciale et personnelle, d'avantages collectifs, de retraite et de solutions individuelles par l'intermédiaire de ses filiales et sociétés affiliées titulaires de permis. Notre expertise nous permet d'honorer l'engagement que nous avons envers les objectifs de chaque client et elle est bonifiée par nos investissements dans des technologies novatrices en courtage d'assurance et en projets de consultation.

NFP contribue à la réussite de ses clients grâce à ses capacités à l'échelle mondiale. Notre vaste réseau nous donne accès aux assureurs, fournisseurs et institutions financières les mieux cotés du secteur, et nos employés locaux adaptent chaque solution aux besoins de nos clients. Nous sommes devenus l'une des plus grandes sociétés de courtage d'assurance, de conseil et de gestion de patrimoine en établissant des relations durables avec nos clients et en les aidant à atteindre leurs objectifs.

Pour de plus amples renseignements, rendez-vous sur le site [NFP.ca](https://www.nfp.ca).