

Préfabrication — Un regroupement sectoriel, pourquoi ?

YVES CÔTÉ, COORDONNATEUR, AMBMO

Le secteur de la construction modulaire volumétrique à ossature légère en bois a connu une évolution marquée au cours des vingt dernières années. Au Québec, environ 50 000 portes sont construites chaque année. Au début des années 2000, 60 % d'entre elles concernaient le marché unifamilial. Mais avec la densification urbaine et la rareté des terrains, cette proportion est tombée sous la barre des 30 % en 2019 au profit du multilogement. Pour maintenir leur volume d'affaires essentiel pour soutenir leurs immobilisations, et même continuer leur croissance, la plupart des manufacturiers ont dû progressivement diversifier leurs marchés.

Multilogements modulaire
Photo : Maison Laprise



Longtemps resté sous le radar, le secteur modulaire a fini par s'imposer dans plusieurs de ces nouveaux créneaux. Cette transition s'est traduite par une visibilité accrue, et même une prédominance dans certains domaines comme le secteur des agrandissements d'écoles. D'abord sollicités pour fournir des classes temporaires (trois ans), les fabricants de modulaire livrent aujourd'hui des espaces permanents hautement appréciés des élèves et des enseignants. On est bien loin de la « roulotte de chantier ».

Un changement de cap stratégique

Percevoir les marchés du multilogement, du commercial, de l'industriel et de l'institutionnel transforme en profondeur les modèles d'affaires. Sur le plan marketing, on passe d'une approche orientée vers le consommateur (B2C) à une approche interentreprises (B2B), avec tout ce que cela implique en matière de développement stratégique.

Du côté de la conception, la barre se relève dès qu'un projet dépasse 600 m². La loi exige alors le recours à des architectes et à des ingénieurs. D'une part, les manufacturiers ont des techniciens en architecture capables d'optimiser la conception modulaire selon les contraintes restrictives du transport. D'autre part, ces contraintes sont mal connues des architectes et des ingénieurs qui ont acquis leur expertise et leur expérience avec l'acier-béton construit sur place. Ils sont souvent mal outillés ou hésitants devant la conception modulaire à ossature légère en bois.

Pour ces projets de construction de plus de 600 m², ce sont les architectes qui orientent la ligne directrice du projet et les décisions pour le choix des matériaux et du mode de construction, sur place ou en usine. Jusqu'ici, l'acier-béton était privilégié, mais on démontre maintenant une nette ouverture, d'où le rapprochement entre l'**Association des architectes en pratique privée du Québec (AAPPQ)** et l'**Association des manufacturiers de bâtiments modulaires du Québec (AMBMQ)**. On reconnaît les nombreux avantages de l'usiné, et la tendance à l'industrialisation de la construction s'affirme. Certains parlent déjà d'une véritable « modulÈRE ».

Pourquoi une association des manufacturiers ?

Pour les mêmes raisons qui ont mené à la création de l'AAPPQ : regrouper les forces, identifier les enjeux communs et parler d'une seule voix. Le secteur a besoin de coordination, d'outils communs et de reconnaissance institutionnelle.

Un enjeu méconnu : la planification

La planification est l'un des nerfs de la guerre en construction modulaire. Contrairement à la construction traditionnelle, une usine ne peut improviser ou répondre en quelques semaines à un appel d'offres majeur. Le calendrier de production (le « pipeline ») est souvent rempli plusieurs mois à l'avance. Or, dans les projets institutionnels financés par les gouvernements, les décisions budgétaires arrivent tardivement, souvent en mars. Dès avril, les budgets sont disponibles et les appels d'offres lancés, mais les lignes de production des manufacturiers sont déjà pleines. Il faudra donc revoir les façons de faire pour que les agendas soient mieux alignés.

Les avantages

Les bénéfices de la construction modulaire sont bien connus sur les plans environnemental, social et logistique. Je ne reviendrai pas sur les nombreux avantages de l'usiné rapportés dans le compte rendu du séminaire INTERFACES. Par contre, certains avantages économiques concrets restent trop souvent ignorés dans les analyses comparatives et les appels d'offres :

1. Précision de la conception

La phase de conception est plus longue en amont, car tout doit être planifié avec une extrême précision. Une fois sur le chantier, l'assemblage des modules doit être sans faille. Il ne peut y avoir aucune erreur ou surprise. Cela implique donc qu'il n'y aura pas de dépassement de coûts ni de délais additionnels, ce qui semble être la norme dans l'industrie.

2. Réduction significative des délais de livraison

Des mois gagnés sur le calendrier, cela diminue significativement les coûts du financement intérimaire, des assurances, du gardiennage, du vandalisme et des vols.

3. Mise en marché accélérée

Comme la livraison du projet est de plusieurs mois plus rapides, cela signifie aussi des revenus de location ou des ventes encaissées plus rapidement.

Ces éléments sont-ils réellement pris en compte par les décideurs ? Trop rarement, je pense. Et les critères ESG ? Ce sera pour une prochaine fois... —