

Étude d'opportunité sur la construction préfabriquée en Ontario

Rapport, mai 2024

Francois Robichaud
Partenaire, Intelligence de marché

Samuel Guy-Plourde
Analyste, Intelligence de marché

Art Schmon
*Partenaire, Produits de bois d'ingénierie
et bois massif*

Robert Fouquet
Partenaire, Produits de bois d'ingénierie



Forest Economic Advisors

Ontario



1 Sommaire

Ce rapport se penche sur l'écart croissant entre la pénurie de logement en Ontario et la capacité de la chaîne d'approvisionnement de la construction à y répondre. Même si les taux hypothécaires ont eu un effet néfaste sur le marché immobilier, la construction résidentielle demeure à un niveau historiquement élevé, alors que les mises en chantier varient de 90 000 unités (2023) à 100 000 unités (2021). La croissance obstinée du segment multifamilial constitue le trait dominant du marché de l'immobilier ontarien : en 1997, les appartements ne représentaient que 8 pour cent des unités construites, une proportion qui a désormais atteint les 60 pour cent.

Malgré le niveau record des mises en chantier, le taux d'occupation demeure élevé et d'autres logements sont nécessaires. En effet, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime que l'Ontario doit construire pas moins de 1,48 million d'unités d'habitation d'ici 2030. Ce chiffre correspond à 211 000 unités supplémentaires par année, en plus du rythme actuel de la construction, soit 2,5 fois l'activité immobilière du moment. Selon la SCHL, il faudra néanmoins atteindre un tel rendement pour rétablir l'abordabilité. Or, la précision de l'estimation de la pénurie de logements importe moins que sa principale conséquence : le logement est devenu inabordable. En Ontario, le prix des maisons a presque triplé en l'espace d'une décennie, une hausse bien supérieure aux revenus. Les premiers acheteurs sont de plus en plus chassés du marché.

Sur le plan de l'approvisionnement, l'industrie de la construction peine à produire assez de logements pour combler les besoins du marché. La durée des cycles de construction s'allonge, les coûts de construction ont augmenté de façon alarmante et la pénurie de main-d'œuvre bat son plein. En Ontario, les estimations actuelles de postes vacants en construction ont atteint le cap des 20 000, alors que 82 600 travailleurs, soit 18 pour cent des effectifs de l'industrie, prendront leur retraite au cours de la prochaine décennie.

Cette tension entre le besoin de logements et le rendement du secteur de la construction est un appel équivoque à l'innovation. Cela explique pourquoi l'intérêt porté aux nouvelles techniques de construction, comme la construction préfabriquée, a autant pris d'ampleur depuis quelque temps. Dans le présent rapport, les nombreuses vertus associées à la construction préfabriquée constituent ce que l'on appelle la « promesse de la construction préfabriquée ». Adéquatement mise en œuvre, la construction préfabriquée recèle un potentiel

de réduction des calendriers des travaux, de garantie des coûts et de la durée, de baisse de la production de déchets et du contenu en main-d'œuvre, d'amélioration de la santé et sécurité et, dans certains cas, de réduction des coûts. En outre, la fabrication préfabriquée est mieux adaptée aux habitations multifamiliales qu'à tout autre type de bâtiments.

La majeure partie de ce rapport vise à comprendre les conditions requises pour que la construction préfabriquée soit à la hauteur de sa proposition de valeur. Certes, on peut soutenir que la construction entièrement préfabriquée n'occupe encore qu'une minuscule part du marché. Au cours des dernières années, une bonne quantité d'entreprises ont d'ailleurs échoué dans ce secteur. Ce rapport présente une revue des leçons qu'il est possible de tirer de ces échecs, puis un survol des modèles d'affaires qui fleurissent dans le contexte actuel. Les opérations fructueuses impliquent systématiquement une forte correspondance entre les marchés privilégiés, la conception, la fabrication, l'intégration de tous les systèmes, la coordination des métiers, la livraison et l'installation.

L'évolution des pratiques de construction s'est avérée plus enrichissante dans la continuité que dans la rupture. Cela ne signifie pas que les approches révolutionnaires ne fonctionnent pas : le bois lamellé-croisé (CLT) est un bon exemple de nouveau système de construction prospère. Or, il serait trompeur de s'attarder strictement aux approches qui s'inscrivent en rupture. Dans l'industrie, de nouvelles pratiques font sans cesse augmenter le contenu préfabriqué des systèmes de construction. L'introduction de panneaux muraux dans l'industrie des fermes de toit n'en est qu'un exemple. Par conséquent, la construction préfabriquée s'étalera sur un continuum, des composants structuraux et préfabriqués aux systèmes volumétriques complets et de la structure à nu aux unités finies.

Sur le chemin de la construction préfabriquée, plusieurs conditions doivent encore être mises en place. Ce rapport décrit sept d'entre elles, dont la démocratisation de la conception en vue de la fabrication et du démontage. Cette approche implique de concevoir des bâtiments en demeurant soucieux des contraintes de la fabrication. Elle doit aussi notamment tenir compte de l'utilisateur final, en particulier l'architecte. Le renforcement des capacités est aussi un facteur important parmi d'autres permettant de réduire les risques tant réels que perçus. Les stratégies publiques peuvent aussi jouer un rôle clé. Lorsqu'on passe en revue les pratiques d'autres endroits, notamment le Royaume-Uni (R.-U.), le Québec et la Colombie-Britannique (C.-B.), le rôle des stratégies d'approvisionnement et l'importance de l'éducation à tous les niveaux se font sentir.

Dans le cadre de ce projet, un modèle financier a été élaboré afin d'offrir une idée des investissements impliqués dans la fabrication préfabriquée. Ce modèle permet d'analyser un investissement potentiel dans une ligne de fabrication de panneaux muraux au sein d'une entreprise d' composants structuraux. On peut affirmer qu'un tel scénario représente la toute première incursion dans le continuum de la construction préfabriquée. Les résultats soulignent que pour être financièrement viable, l'automatisation requiert un taux d'exploitation élevé et une capacité à tirer profit des ressources de vente et de conception de l'organisation.

De cette analyse, il ressort plusieurs recommandations adressées tant aux gouvernements, aux fabricants et aux concepteurs qu'au secteur de la construction. La première consiste à adopter un point de vue global de la construction préfabriquée. Les politiques favorables à la construction préfabriquée devraient viser à améliorer l'offre de logements ainsi qu'à faciliter le développement des marchés et l'accès à la propriété.

Il faut donc déployer des efforts considérables ou créer des programmes dans différents segments de la chaîne d'approvisionnement, des fabricants d'éléments aux fournisseurs de solutions entièrement préfabriquées. La construction multifamiliale en général (et les logements abordables en particulier) devrait également arriver en tête de liste. Les différents paliers de gouvernements peuvent tracer la voie encore davantage en instaurant des pratiques et des projets exemplaires. En ce qui concerne l'approvisionnement, la capacité installée constitue une carte cachée; elle n'est pas utilisée de façon égale dans les marchés hautement volatils de la construction. On pourrait envisager d'impliquer les fabricants existants dans la solution, par exemple en échelonnant certains projets afin d'exploiter les creux saisonniers. D'autres recommandations portent sur la formation et l'éducation, l'innovation, le financement et la surveillance des marchés.