

# Modulaire : l'approche par consortium au service de l'efficacité

Maxime Pelletier

Directeur adjoint, affaires publiques

[maxime@utile.org](mailto:maxime@utile.org)



**Notre mission : concevoir,  
construire et gérer de manière  
responsable des logements  
durables adaptés aux besoins de la  
population étudiante au Québec.**



**Notre prémisse : une approche de volume pour contribuer à l'atteinte de la cible de 20% de logements à but non lucratif.**

**Notre objectif : livrer 600 à 800 unités par année.**

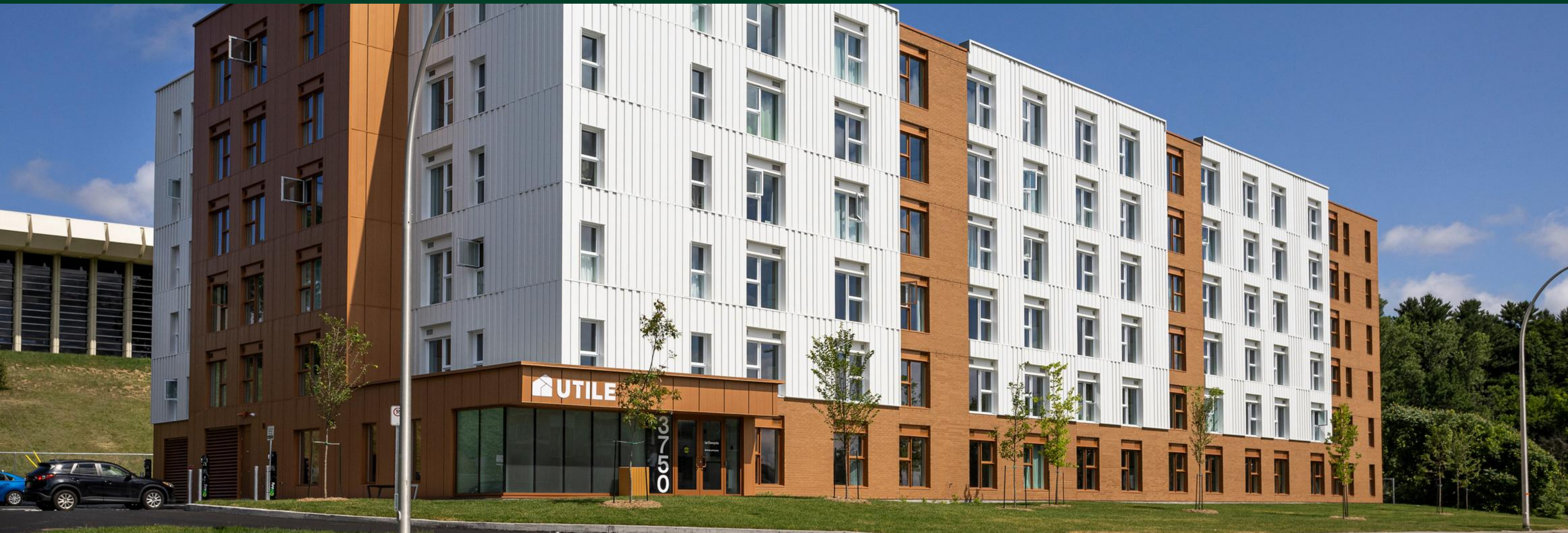


# Plan de la présentation

- 1 Le problème des coûts de construction
- 2 Approche partenariale d'UTILE
- 3 Apprentissages et suites
- 4 Questions



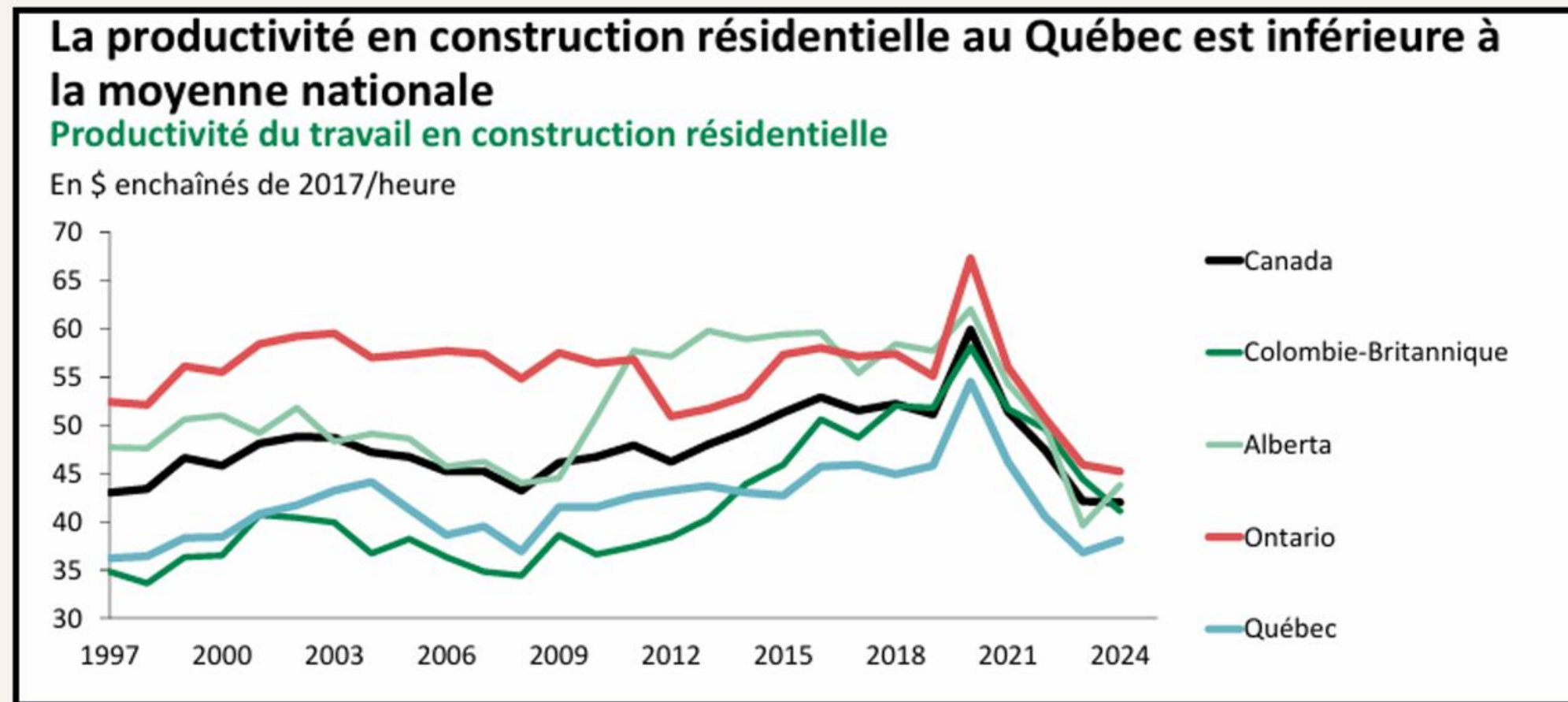
# Le problème des coûts de construction



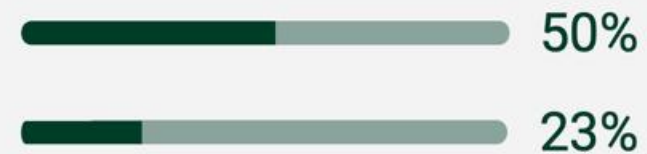


# Dynamiques économiques de la construction au Québec

Aucuns gains entre 1997 et 2024<sup>(1)</sup>



T4 2019 à T2 2025<sup>(2)</sup>

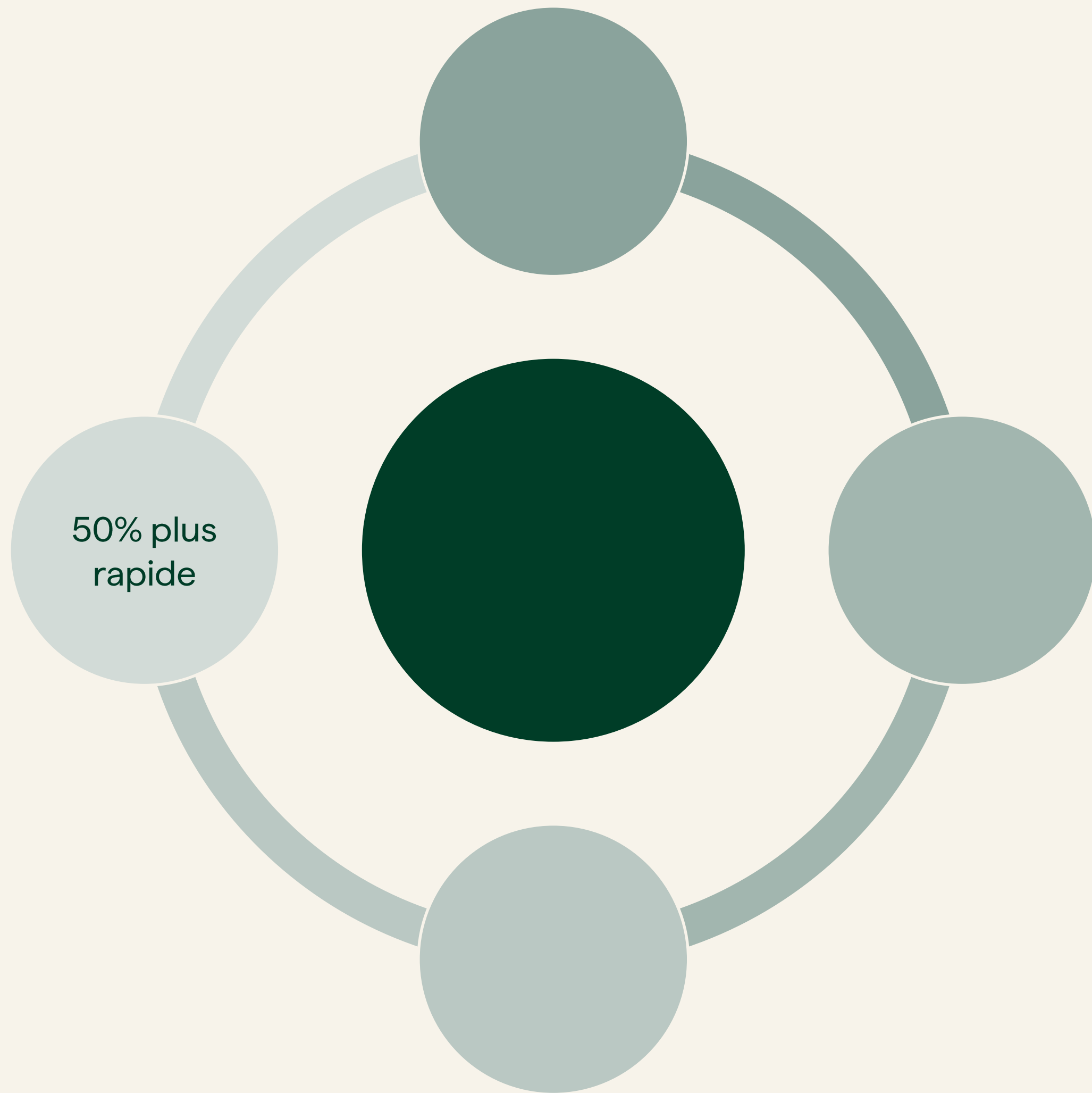


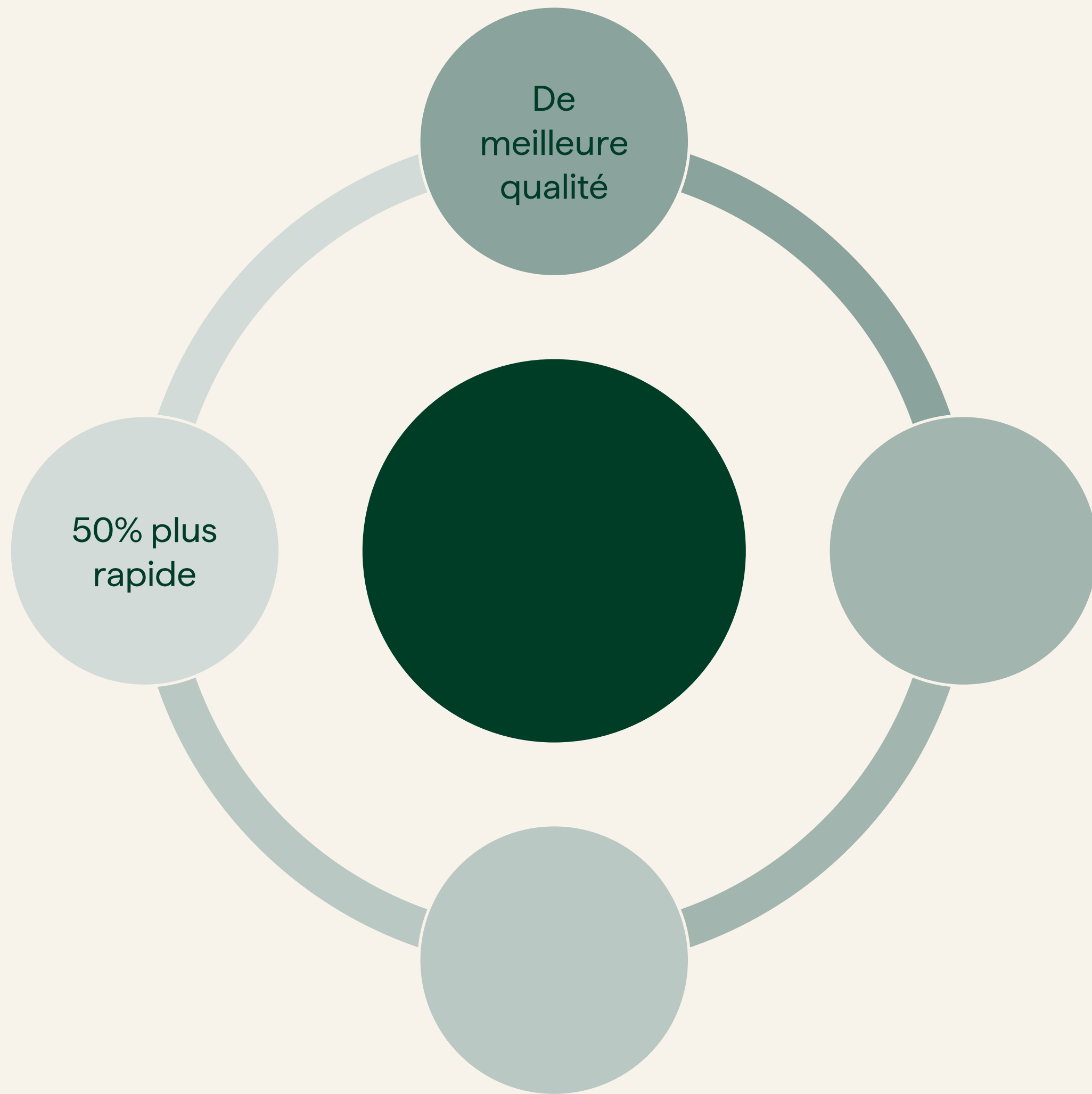
Inflation vs coûts de construction au Québec

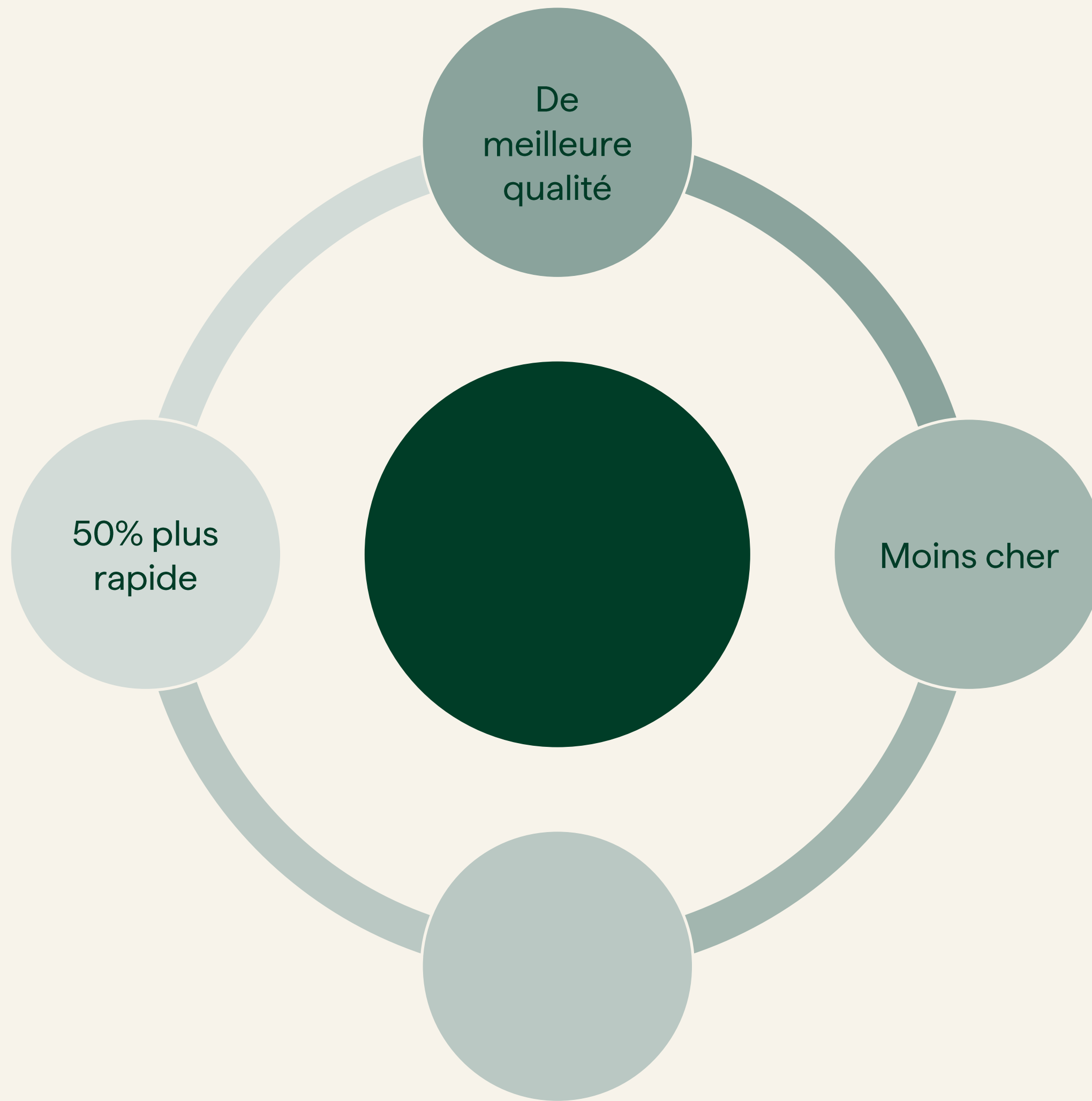
(1) Tiré de l'étude de Desjardins "Pourquoi les coûts de construction continuent-ils d'augmenter rapidement?", octobre 2025

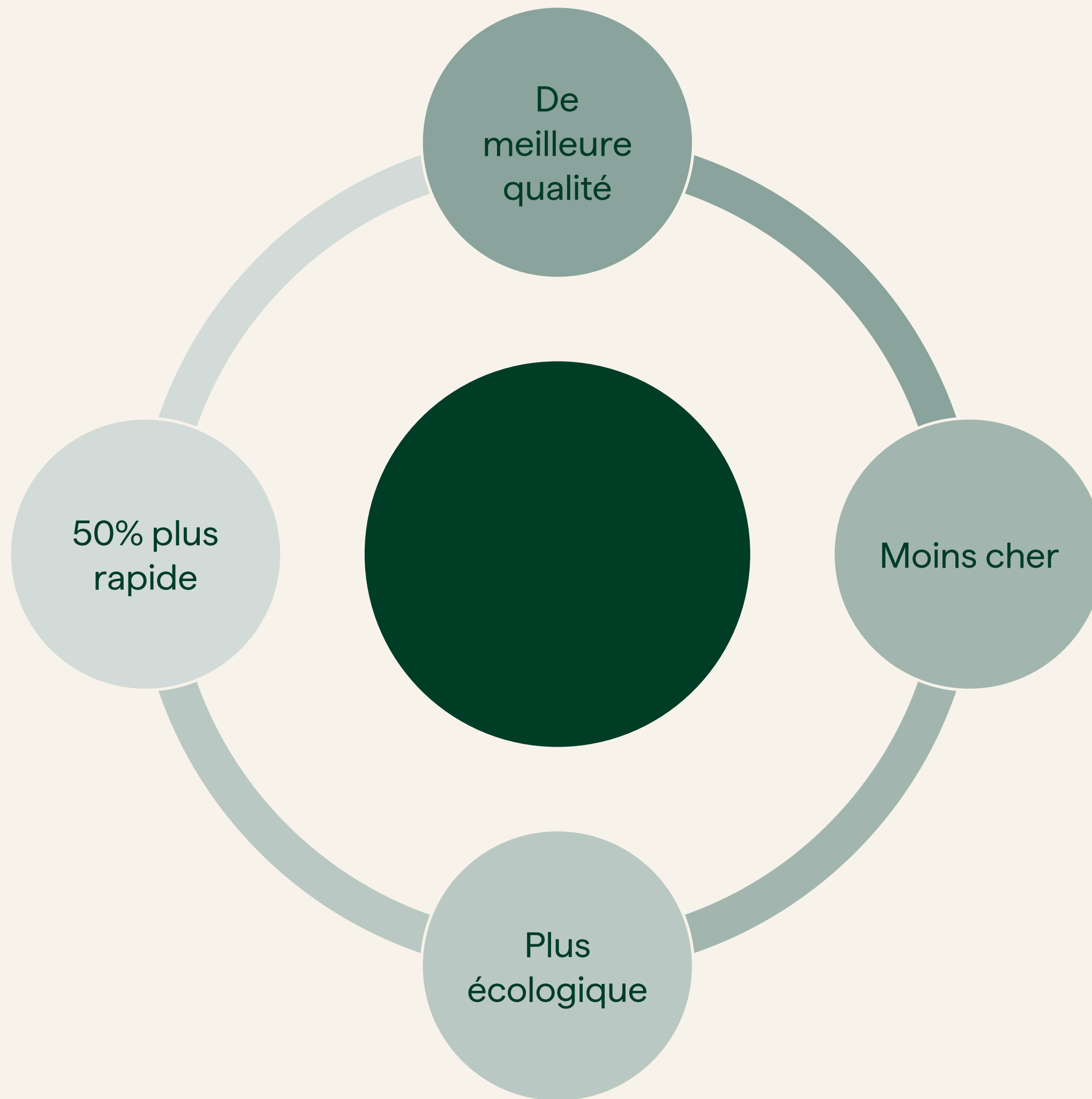
(2) Statistiques Canada via Desjardins, Institut de la Statistique du Québec

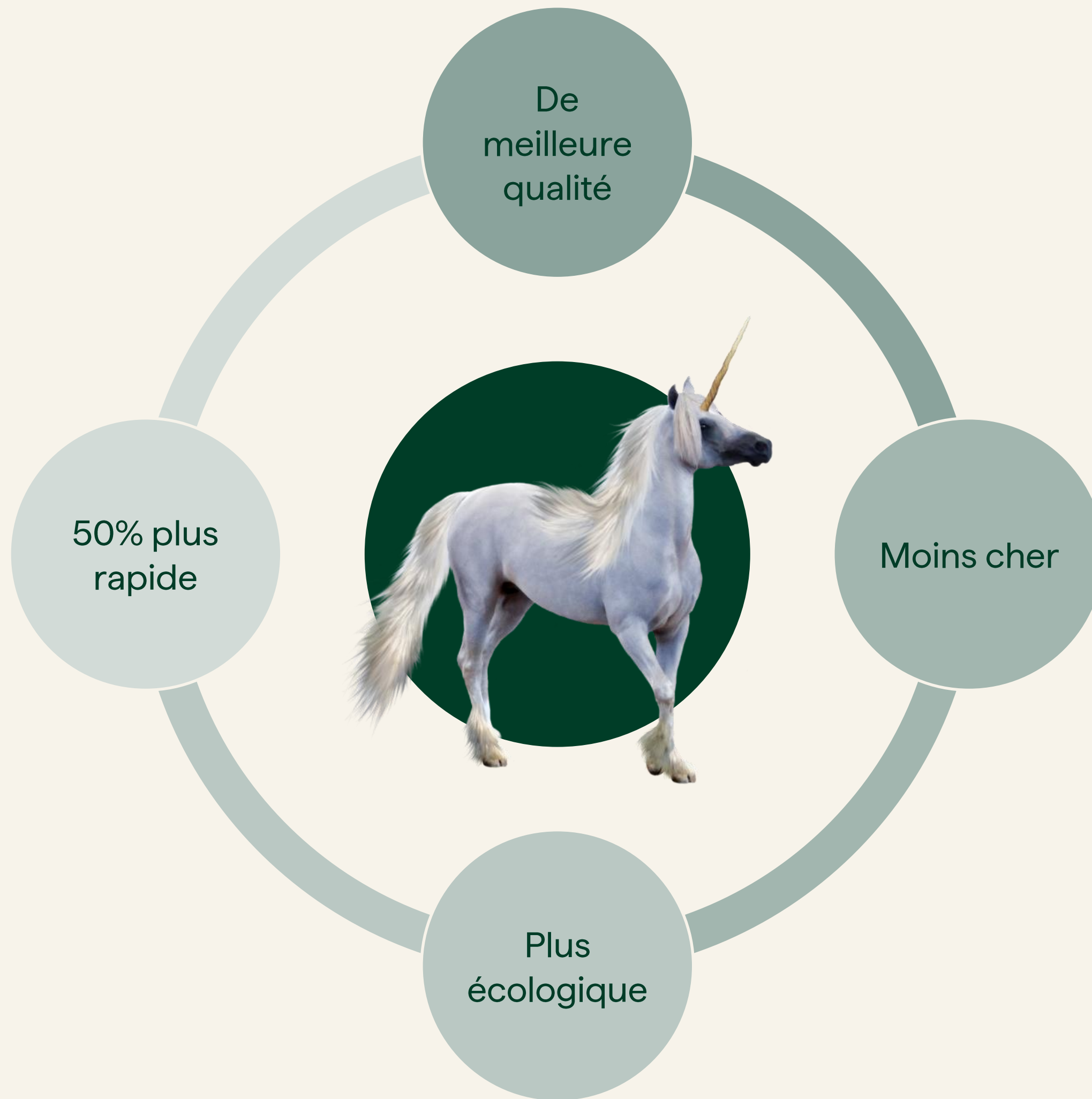












1

Manque d'expertise

2

Pas de standardisation

3

Contrats inadaptés



Projet plus  
cher que la  
construction  
traditionnelle



1

Manque d'expertise

2

Pas de standardisation

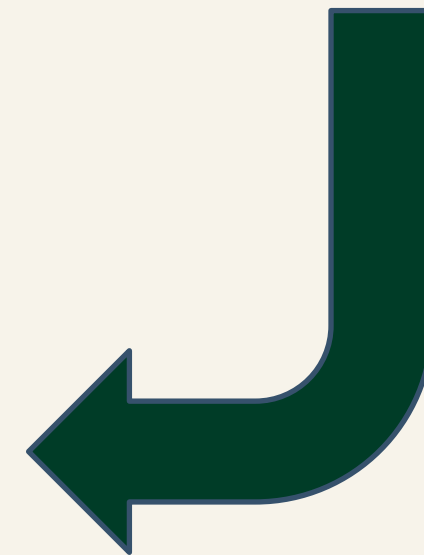
3

Contrats inadaptés



Projet plus  
cher que la  
construction  
traditionnelle

Absence de clients récurrents



**1** Manque d'expertise

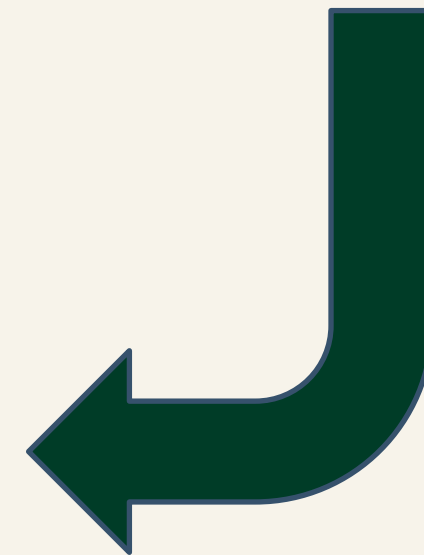
**2** Pas de standardisation

**3** Contrats inadaptés

Absence de clients récurrents



**Projet plus  
cher que la  
construction  
traditionnelle**



1 Manque d'expertise

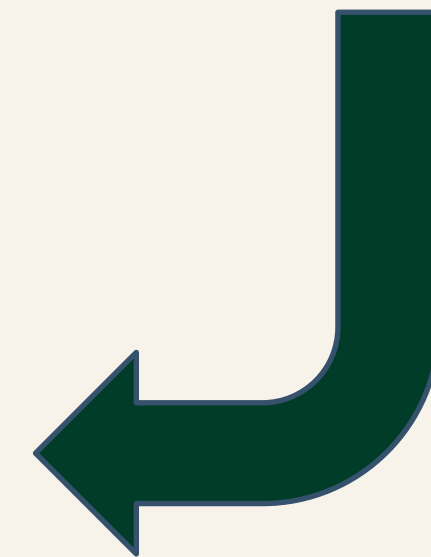
2 Pas de standardisation

3 Contrats inadaptés



Projet plus  
cher que la  
construction  
traditionnelle

Engagement de commandes récurrentes



1 Manque d'expertise

2 Pas de standardisation

3 Contrats inadaptés



Projet plus  
cher que la  
construction  
traditionnelle

Apprentissages

Engagement de commandes récurrentes



1 Manque d'expertise

2 Pas de standardisation

3 Contrats inadaptés



Projet plus  
cher que la  
construction  
traditionnelle

Apprentissages

Engagement de commandes récurrentes



1 Développe l'expertise

2 Standardisation croissante

3 Meilleures façons de collaborer et relations contractuelles



Projet plus cher que la construction traditionnelle

Apprentissages

Engagement de commandes récurrentes



1

Développe l'expertise

2

Standardisation croissante

3

Meilleures façons de collaborer et relations contractuelles



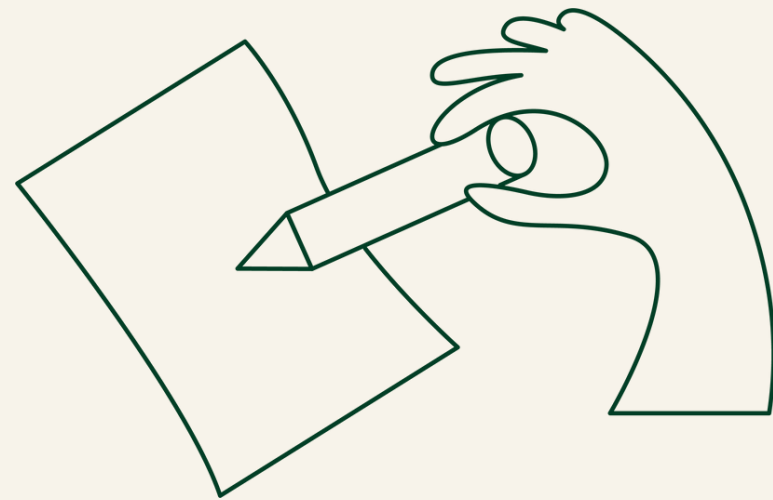
Coûts qui convergent avec la construction traditionnelle

Apprentissages

Engagement de commandes récurrentes



# Stratégie d'UTILE



- 1** S'engager à être faire plusieurs projets modulaires consécutifs
- 2** Créer un consortium d'acteurs engagés envers le modulaire
- 3** Réduire progressivement l'écart avec la construction traditionnelle sur un cycle de plusieurs projets

**Objectif : Bénéficier des gains sur l'échéancier du modulaire au même coût, voire à un coût inférieur que la construction traditionnelle**



# L'approche partenariale



# Un consortium d'acteurs qui travaillent en conception intégrée pour UTILE Rimouski



- 🏠 Préfabriquant : Les Industries Bonneville
- 🏠 Entrepreneur général : HUDL (anciennement Construction Longer)
- 🏠 Architectes : Blouin Beauchamp Architectes
- 🏠 Ingénieurs : gbi





# UTILE Rimouski

🏠 155 appartements (185 locataires)

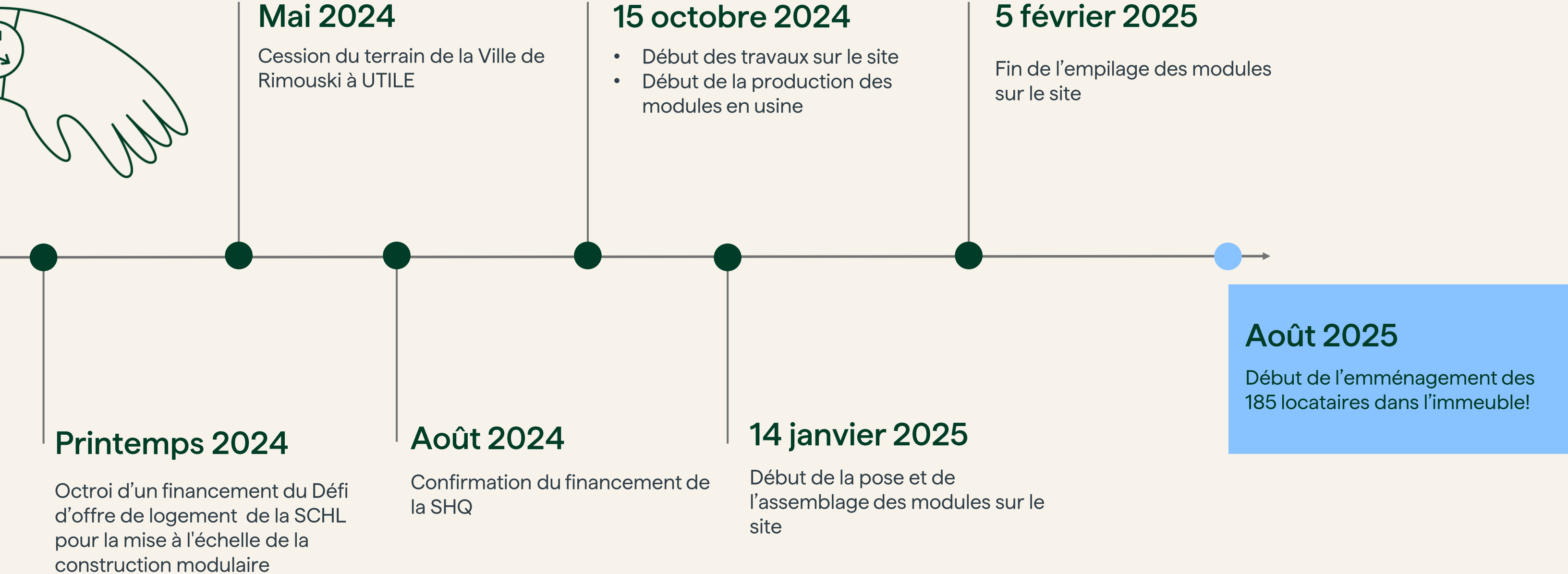
🏠 96 modules fabriqués à Beloeil et assemblés sur place avec édicule central en construction traditionnelle

🏠 Coût total du projet : 32 M\$

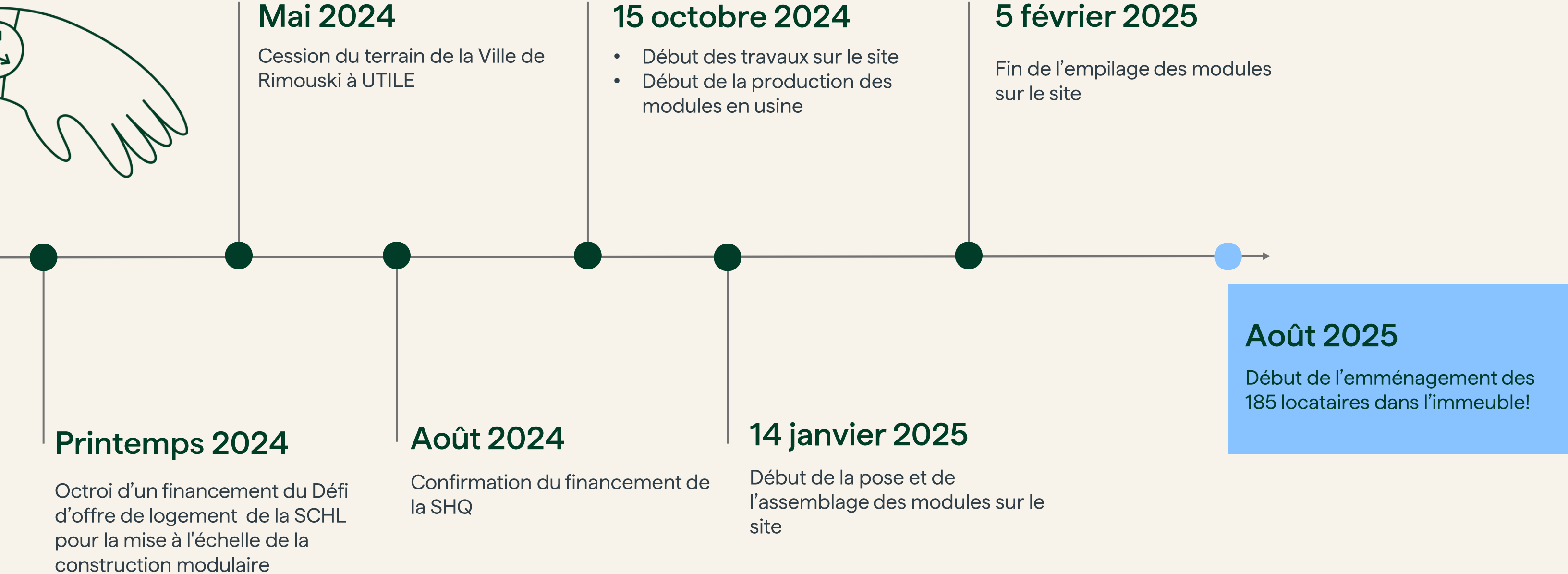
🏠 Partenaires financiers : SHQ, SCHL, Ville de Rimouski, Capital Social d'investissement immobilier, Fonds CLÉ



# Ligne du temps – UTILE Rimouski



# Ligne du temps – UTILE Rimouski



**15 mois de la cession du terrain à l'emménagement des locataires**



# Apprentissages et prochaines étapes



# Résultats et apprentissages

1

Projet livré dans les temps et en respectant le budget

2

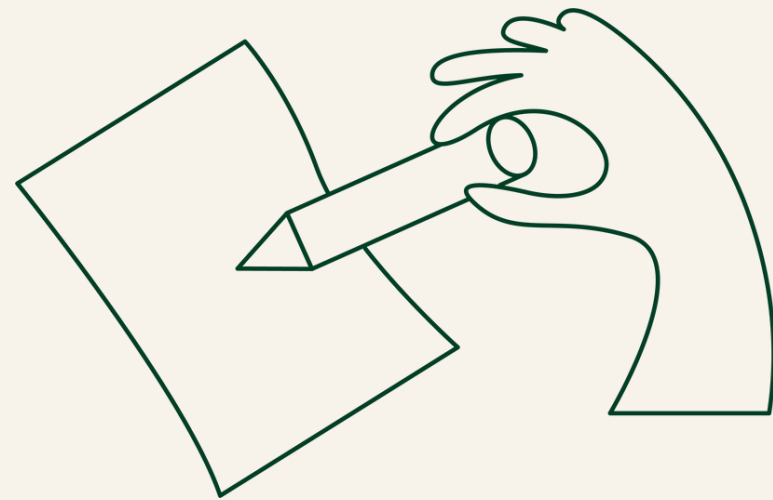
Attention aux risques d'innover en usine; plus d'agilité en chantier pour apporter des corrections

3

Mieux communiquer aux sous-contractants la séquence non-conventionnelle



# Prochaines étapes



1

Finaliser l'entente avec les partenaires pour un deuxième projet modulaire en mode vases communicants

2

Possibilité de faire travailler un corps de métier à la fois en temps-matériel ou intégrer certains sous-contractants dès l'étape de conception

3

Diffusion proactive des apprentissages d'UTILE

Surveiller notre site internet pour la publication d'un livre blanc sur le modulaire à l'hiver 2026



# Questions?



**Joachim Parant**

Directeur construction et  
services techniques  
joachim.parant@utile.org



**Maxime Pelletier**

Directeur adjoint, affaires  
publiques  
maxime@utile.org





**UTILE**

Propriétaire à  
but non lucratif