

COMBIEN COÛTENT LES MAISONS USINÉES ?

Autrefois, les maisons usinées québécoises pouvait coûter jusqu'à 10% plus cher que les maisons construites entièrement sur un chantier, selon une source très bien informée. Ceci notamment parce que la construction et le fonctionnement d'une usine requiert un investissement en capital important, surtout en matière de robotisation. Afin d'être rentable, ce type d'investissement requiert un volume de production élevé, alors que la part de marché de la préfab était minime, ce qui est de moins en moins le cas.

« Nous pouvons estimer la part de marché dans l'unifamilial à 20%. À 21 000 unités annoncées pour 2021 ça ferait 4 200 maisons », estime le directeur de la Société québécoise des manufacturiers d'habitation, Yves Côté.

Les prix dépendent évidemment de plusieurs facteurs. « À prix égal, l'usiné est de meilleure qualité, tous les spécialistes vous le confirmeront, ajoute M. Côté. Il faut aussi faire attention à plusieurs éléments. Plusieurs entrepreneurs ne sont pas inscrits au plan de garantie GCR [Garantie Construction Résidentielle], ils encouragent leurs clients à être autoconstructeurs... à leurs risques et périls. Oui, les petits entrepreneurs peuvent être moins cher, mais on ne documente pas combien font faillite aux deux ans. » « La GCR est rendu tellement sévère que ça évite les problèmes de qualité à long terme », affirme Sylvain Nadeau, président du fabricant Confort Design.

Contrairement à un mythe tenace, les études confirment que les maisons usinées – surtout les modulaires qui sont fabriqués à 95% en usine – sont en général effectivement de meilleure qualité : modules ou panneaux sont construits dans un environnement chaud et sec, à l'abri des intempéries, avec un meilleur contrôle de la qualité. Les fabricants peuvent donc économiser sur les coûts de la main-d'œuvre qui, en plus d'être plus productive,



coûte moins cher car elle n'est pas syndiquée. Les maisons modulaires sont plus solides que celles construites sur chantier, mais elles coûtent plus cher de bois car elles doivent être contreventées davantage afin de résister au stress du transport. La distance de livraison contribue aussi à augmenter ou à réduire le coût total des maisons usinées.

GAINS ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Selon l'Étude sur les avantages de la préfabrication, signée en 2018 par le Groupe Agéco pour le Bureau de promotion des produits du bois du Québec, les maisons modulaires coûtent environ 16% moins cher à construire que sur chantier. L'usinage permet de réaliser des gains économiques et environnementaux importants : il réduit les émissions de gaz à effet de serre ainsi que les coûts associés à la livraison des matériaux, à la construction et au chauffage des maisons et des chantiers. En effet, la plupart des maisons sont environ 25% plus écoénergétiques parce qu'elles sont plus étanches et mieux isolées que celles typiquement construites à l'extérieur. De plus, les usines sont généralement chauffées à l'électricité plutôt qu'avec un combustible fossile alors que les chantiers sont souvent chauffés au propane.

De plus, la fabrication en usine permet de réduire jusqu'à 77% des pertes et résidus de matériaux grâce au réemploi. À l'extérieur, les pertes à elles seules peuvent représenter 10% des achats de matériaux et 3% à 5% des coûts d'une construction. D'autre part, comme les maisons préfabriquées sont livrées plus rapidement, les acheteurs peuvent parfois économiser sur les coûts de location de maison et d'entreposage de biens, ce qui leur permet de récupérer une partie des surcoûts de construction et/ou de livraison. Finalement, autre avantage non négligeable, ce type de construction limite les dépassements de coûts associés à des facteurs tels le vol et les hausses soudaines de prix des matériaux et diminue la fréquence des accidents et des arrêts de travail.

Bien que les délais de livraison soient plus courts, la conception des maisons usinées est généralement plus longue car il n'y a pas de marge d'erreur ! De plus, en matière d'isolation, il faut souvent se plier aux choix des fabricants qui peuvent par exemple imposer les mousses plastiques. Comme celles-ci sont plus isolantes et donc plus mince que les isolants fibreux, les murs peuvent s'avérer moins épais que prévus. Des acheteurs qui avaient négligé ce facteur, au moment de l'élaboration des plans et avant de choisir leur fabricant de maison, ont dû élargir leur cuisine, ce qui a entraîné des coûts supplémentaires. ●