



*Association de la construction  
du Québec*

---

# ÉTUDE COMPARATIVE SUR LES COÛTS DE CONSTRUCTION AU CANADA

DOCUMENT DE PRÉSENTATION DES PRINCIPAUX RÉSULTATS

Septembre 2010



MONTREAL :: NEW YORK :: PARIS :: QUEBEC :: TORONTO :: VANCOUVER



# TABLE DES MATIÈRES

---

SOMMAIRE EXÉCUTIF .....	2
INTRODUCTION .....	4
1. COMPARAISON DES NIVEAUX DE COÛTS – BANQUES DE DONNÉES.....	7
1.1 Méthodologie.....	7
1.2 Résultats simulateur RSMeans .....	8
1.3 Résultats base de données Reed Connect .....	14
1.4 Résultats base de données KPMG.....	19
2. COMPARAISON DES NIVEAUX DE COÛTS – ENTREVUES.....	22
2.1 Sommaire des entrevues réalisées.....	22
2.2 Résultats détaillés des entrevues.....	23
3. COMPARAISON DE L'ÉVOLUTION DES COÛTS .....	25
3.1 Sommaire de l'évolution des indices de prix de la construction.....	25
3.2 Résultats détaillés de l'évolution des indices de prix de la construction .....	26
CONCLUSION .....	29
ANNEXE 1 - ANALYSE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION POUR LE SECTEUR COMMERCIAL.....	31
ANNEXE 2 - ANALYSE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION POUR LE SECTEUR INSTITUTIONNEL .....	38
ANNEXE 3 - ANALYSE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION POUR LE SECTEUR INDUSTRIEL .....	44
ANNEXE 4 - VENTILATION DES PERMIS DE BÂTIR NON RÉSIDENTIELS OCTROYÉS AU QUÉBEC .....	48

## SOMMAIRE EXÉCUTIF

---

Au cours des derniers mois, plusieurs articles ou déclarations publiques d'intervenants ont laissé entendre que les coûts de construction du Québec étaient significativement plus élevés que dans le reste du Canada. Cette impression mérite d'être validée et approfondie, car elle est non seulement dommageable pour l'industrie québécoise de la construction, mais elle peut également être néfaste sur les investisseurs et les investissements au Québec, sans compter sur la compétitivité globale de l'économie québécoise.

La présente analyse cherche donc à documenter la situation comparative du Québec en matière de coûts de construction pour certains types de travaux, soit la construction commerciale, institutionnelle et industrielle. Elle a été demandée par l'Association de la construction du Québec (ACQ), qui regroupe principalement les entrepreneurs actifs dans le secteur « Commercial, institutionnel et industriel ».

Le présent exercice de comparaison comporte certaines limites. Le secteur de la construction est en effet un domaine où les comparaisons sont non seulement difficiles, mais souvent impossibles. Les « produits » de ce secteur sont très hétérogènes et les coûts peuvent varier en raison de certaines exigences particulières du client ou pour des facteurs qui sont totalement indépendants de l'industrie de la construction. Cette difficulté n'est pas étrangère au fait que l'on ne retrouve pas ou très peu d'études sur le sujet.

L'objectif poursuivi par la présente analyse n'est dès lors pas de déterminer « le » niveau d'écart observé entre les coûts de construction non résidentielle au Québec et ceux du reste du Canada. L'exercice vise plutôt à confirmer ou infirmer l'hypothèse suivante : « *les coûts de construction sont beaucoup plus élevés au Québec que dans les régions comparables du reste du Canada* ». Cet exercice cherche à valider ou non la perception de surcoûts existants au Québec dans le domaine de la construction; surcoûts qui atteindraient 20 à 25 %, voire 30 % de plus au Québec.

Pour pouvoir confirmer ou infirmer cette hypothèse, plusieurs sources différentes de données et d'information ont été colligées. Le but n'est pas d'établir une moyenne des résultats obtenus, mais de s'attarder à la tendance générale des résultats, au sens des résultats. Les sources d'information utilisées dans le cadre de l'étude sont les suivantes :

- Base de données RSMMeans (266 simulations),
- Base de données Reed Connect (215 projets analysés),
- Base de données de KPMG (72 simulations),
- Entrevues avec des intervenants de l'industrie (21 entrevues, dont 17 avec évaluation),
- Données sur l'évolution de l'indice des coûts de construction de Statistique Canada (7 indices sur 30 ans).

Sur cette toile de fond, on peut conclure :

- qu'aucune des sources d'information disponibles ne confirme l'existence d'un niveau de surcoûts importants entre le Québec et le reste du Canada, et ce, peu importe le secteur ou le sous-secteur du domaine Commercial, institutionnel et industriel analysé;
- que les coûts de construction du Québec sont sous la moyenne ou dans la moyenne des régions comparables, que ce soit les principales provinces ou les grandes régions urbaines canadiennes;

- que les coûts de construction du Québec ne se retrouvent pratiquement jamais au sommet de ceux observés dans les différentes régions canadiennes et se situent plutôt généralement dans le deuxième ou le troisième quartile des territoires analysés;
- que les coûts de construction non résidentielle du Québec n'ont pas tendance à progresser plus fortement que ceux du reste du Canada et qu'au contraire, le taux d'inflation québécois des coûts de construction non résidentielle est inférieur à celui du reste du Canada depuis près de 20 ans.

En somme, les coûts du Québec se situent généralement au-dessus de ceux des régions de l'Atlantique ou des provinces centrales, mais sous ceux des provinces de l'Ouest et de l'Ontario. Cet ordonnancement est par ailleurs très similaire à celui que l'on retrouverait au niveau du revenu ou du coût de la vie relatif entre les diverses régions canadiennes.

Par ailleurs, cette analyse ne doit pas être interprétée comme l'absence totale de surcoûts dans tous les projets réalisés au Québec. Les données colligées portent sur des ouvrages « normaux » ou « représentatifs ». Les très grands projets, qui sont généralement ceux où des surcoûts importants sont invoqués, n'ont pas été spécifiquement captés par la présente analyse. Selon les conditions du marché, comme souligné par certains intervenants interrogés, les écarts peuvent aussi varier et être moins favorables au Québec. On peut également avancer que ces écarts risquent d'être plus grands pour certains types de travaux où la concurrence entre les entrepreneurs est moins grande. À noter toutefois que cela vaut pour le Québec comme pour les autres territoires.

Il apparaît néanmoins non fondé d'affirmer que les coûts de construction sont habituellement ou systématiquement beaucoup plus élevés au Québec que dans les régions canadiennes comparables.

# INTRODUCTION

---

## LE DÉBAT SUR LES COÛTS DE CONSTRUCTION AU QUÉBEC

L'industrie de la construction occupe une place importante sur le plan économique, et ce, dans toutes les sociétés, autant les plus avancées que celles en voie de développement. D'une part, elle contribue directement à l'activité économique d'un territoire par les travaux et les dépenses qu'elle génère. Ce type de contribution a d'ailleurs été significatif lors de la dernière décennie, notamment au Québec. Au cours des dix dernières années, l'industrie québécoise de la construction a ainsi enregistré une croissance beaucoup plus forte que celle des autres industries productrices de biens et fut par le fait même un des principaux moteurs de l'emploi. Entre 2000 et 2008, le secteur de la construction a ainsi représenté 16 % de tous les nouveaux emplois créés au Québec et près de 20 % de l'augmentation du PIB de la province sur la même période. Cet apport a été deux fois plus important que lors de la décennie précédente. Bien plus, les gouvernements ont eu fortement recours à ce type d'activités en 2009 et 2010 pour amoindrir les répercussions de la crise économique et financière.

D'autre part, l'industrie de la construction supporte également indirectement l'économie d'un territoire en fournissant des infrastructures, des bâtiments, des installations qui permettent à ses clients de mieux remplir leur mission. Ce secteur est en effet partie intégrante de la chaîne de production de tous les autres secteurs d'activités économiques. Son poids et son importance relative dans la chaîne de production des autres secteurs varient évidemment sensiblement d'une industrie à l'autre, mais la construction reste un chaînon constant et présent dans tous les types d'activités. En offrant des produits de qualité et compétitifs, l'industrie de la construction soutient en parallèle la performance globale de l'ensemble de l'économie.

Étant donné ce rôle direct et indirect dans l'économie, il n'est pas étonnant que le secteur de la construction se retrouve régulièrement au cœur de certains débats, au Québec comme ailleurs. L'un de ces débats a concerné plus récemment les coûts de construction au Québec, ou plus spécifiquement, les surcoûts qui seraient associés à la réalisation de travaux de construction en territoire québécois. Parmi les principaux éléments qui ont alimenté ce débat, on compte les résultats d'une étude sur les travaux routiers réalisée pour Transport Canada. Dans le rapport produit par Applied Research Associate en août 2008, on y note ainsi que les travaux routiers au Québec coûtent 36 % plus cher que dans le reste du Canada<sup>1</sup>.

La diffusion de ces résultats a été combinée à une série d'articles et de reportages sur fond de scandale eu égard à de grands travaux routiers et de génie civil. On a également rappelé les dérapages observés à la Gaspésie et dans certains autres gros chantiers réalisés au Québec dans le passé. L'ensemble du secteur québécois de la construction a été éclaboussé, sans distinction entre les divers types de travaux de construction. De plus, une perception de surcoûts au Québec s'est graduellement ancrée dans les médias, la population et chez des intervenants influents. Il est usage d'entendre qu'un projet de construction coûte 20 à 25 %, voire 30 % de plus au Québec.

---

<sup>1</sup> Voir Applied Research Associate Inc, *“Estimation of the Representative Annualized Capital and Maintenance Costs of Road by Functional Class”*, Revised report to Transport Canada, 7 août 2008.

Cette impression mérite d'être validée et approfondie, car elle est non seulement dommageable pour l'industrie québécoise de la construction, mais elle peut également être néfaste sur les investisseurs et les investissements au Québec, sans compter sur la compétitivité globale de l'économie québécoise. À noter que l'Union des municipalités du Québec (UMQ) a récemment rendu publique une analyse plus approfondie de l'étude de Transport Canada sur les coûts des travaux routiers. Cette étude conclut que les coûts au Québec sont 2 % plus faibles et non pas 36 % plus élevés<sup>2</sup>. La présente analyse cherche à documenter la situation au Québec en matière de coûts de construction pour d'autres types de travaux. Elle a été demandée par l'Association de la construction du Québec (ACQ), qui regroupe surtout les entrepreneurs actifs dans le secteur « Commercial, institutionnel et industriel ».

## UNE ANALYSE COMPARATIVE DES COÛTS DE CONSTRUCTION DANS LE CII

Le présent document cherche par conséquent à colliger un ensemble de données pertinentes qui permettent de procéder à des comparaisons justes et crédibles des coûts de construction au Canada. Cette comparaison ne porte toutefois pas sur tous les types de travaux de construction. Elle se concentre sur les coûts de construction dans les secteurs commercial, institutionnel et industriel (CII). Elle cherche par contre à distinguer autant que possible entre les grands secteurs d'activité du domaine CII. L'analyse cherche également à comparer les coûts de construction observés entre les grandes villes canadiennes, mais dans certains cas, seules des comparaisons provinciales sont possibles.

Pour s'assurer de comparaisons entre des ouvrages vraiment similaires, une attention particulière a été portée à la vocation des bâtiments et à leur configuration. Ainsi, on ne peut comparer un entrepôt à un supermarché, même si les bâtiments peuvent se ressembler. On ne peut non plus comparer les travaux associés à un hôpital de huit étages à un autre de quatre étages, même si la superficie totale construite est égale. La comparaison des coûts de construction doit être faite sur des projets qui sont le plus possible véritablement comparables. Cette analyse comparative se concentre également uniquement sur les coûts associés à la phase de construction du projet. Elle exclut autant que faire se peut les coûts de planification et de conception des ouvrages, ou encore, les coûts d'acquisition du terrain.

Il importe par ailleurs de bien signaler dès le départ que cet exercice comporte d'importantes limites. Le secteur de la construction est un domaine où les comparaisons sont non seulement difficiles, mais souvent impossibles. Chaque chantier peut comporter ses particularités qui nuisent par le fait même à une comparaison complète et parfaite. Les « produits » de la construction sont très hétérogènes. Les coûts peuvent en effet varier en raison de certaines exigences particulières du client ou pour des facteurs qui sont totalement indépendants de l'industrie de la construction (écart dans les coûts des matériaux, dans les niveaux de taxation, dans les exigences réglementaires...). Cette difficulté n'est pas étrangère au fait que l'on ne retrouve pas ou très peu d'études sur le sujet. Ou encore, que ces études sont souvent contestées en raison de ce que l'on y retrouve, ou ce que l'on n'y retrouve pas.

La présente analyse n'est évidemment pas exempte de ces contraintes et de ces limites. À cet égard, l'objectif poursuivi n'a pas été de déterminer « le » niveau d'écart de coûts entre le Québec et le reste du Canada. L'exercice a plutôt visé à confirmer ou infirmer l'hypothèse suivante : *« les coûts de construction sont beaucoup plus*

---

<sup>2</sup> Voir UMQ, « 2 % moins cher au Québec : Une analyse plus approfondie du rapport de Transport Canada sur les coûts des routes au Canada tranche en faveur du Québec », 8 mai 2010.

*élevés au Québec que dans les régions comparables du reste du Canada* ». Cette approche peut paraître limitative, mais elle permet au minimum de valider ou non la perception qui s'est installée sur la présence généralisée de surcoût significatif au Québec dans le domaine de la construction.

Pour pouvoir confirmer ou infirmer cette hypothèse, plusieurs sources différentes de données et d'information ont été colligées. Le but est de déterminer si ces différentes sources de renseignements convergent dans un sens ou dans l'autre. Comme nous le verrons dans les sections qui suivent, certaines sources sont générales, d'autres très spécifiques à certains ouvrages réalisés sur divers territoires. Certaines sources proviennent de banques de données statistiques, d'autres de déclarations de promoteurs. Certaines sources s'attardent au niveau des coûts à un moment dans le temps, d'autres à leur évolution au cours des années. L'approche retenue n'a pas cherché à établir une moyenne de ces résultats ou à donner une importance plus grande à l'une ou à l'autre de ces sources. Chacune des sources utilisées est à certains égards imparfaite. L'approche s'est attardée à la tendance générale des résultats, au sens des résultats.

## UN DOCUMENT DIVISÉ EN QUATRE SECTIONS

Le présent document est divisé en quatre grandes sections, en excluant cette introduction.

- La première section s'attarde à une comparaison du niveau des coûts de construction à partir des différentes banques de données publiques ou privées disponibles.
- La seconde section présente une comparaison du niveau des coûts de construction à partir d'entrevues réalisées avec des entreprises ayant réalisé ou ayant acquis des ouvrages similaires au Québec et dans différentes régions canadiennes.
- La troisième section se concentre sur une comparaison de l'évolution des coûts de construction à partir de données statistiques.
- La quatrième section présente un sommaire de l'ensemble de l'analyse.

À noter que chaque section décrit l'approche méthodologique utilisée et les sources de données employées. Le document principal porte sur l'ensemble du secteur CII, mais en distinguant pour certains de ces sous-secteurs.



# 1. COMPARAISON DES NIVEAUX DE COÛTS – BANQUES DE DONNÉES

La première section s'attarde à une comparaison du niveau des coûts de construction à partir des différentes banques de données publiques ou privées disponibles. Ces banques de données permettent d'obtenir une certaine « homogénéité » des ouvrages comparés. Certaines des comparaisons peuvent être réalisées à l'échelle des villes (les régions métropolitaines de recensement), d'autres au niveau provincial seulement.

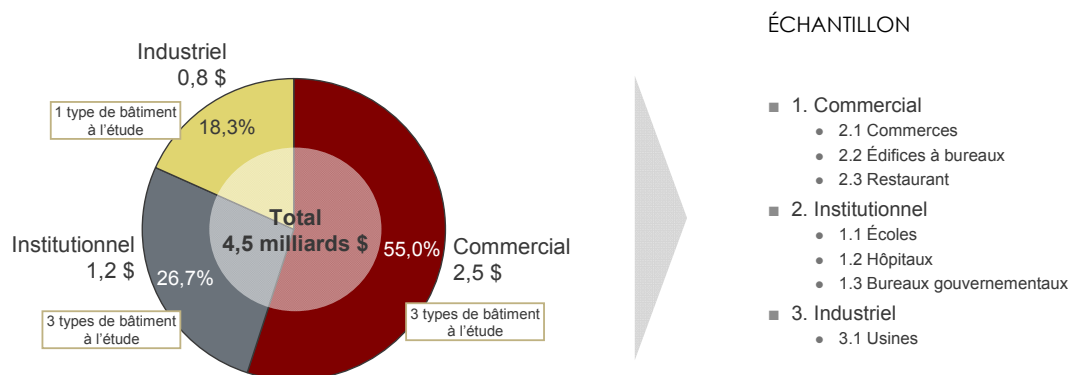
## 1.1 MÉTHODOLOGIE

### CONSTITUTION DE L'ÉCHANTILLON

Tel que mentionné plus tôt, la présente étude cherche à comparer les coûts de la construction non résidentielle du Québec à ceux des autres provinces ou régions canadiennes. Pour ce faire, trois grandes catégories de projets de construction sont analysées, soit la construction commerciale, institutionnelle<sup>3</sup> et industrielle.

Pour chacune de ces grandes catégories, des types de bâtiment ont été sélectionnés pour l'étalonnage. Davantage d'importance a été accordée à la construction commerciale et institutionnelle, puisque celles-ci représentent conjointement 82 % des permis de bâtir non résidentiels octroyés au Québec en 2009. Au total, sept types de bâtiments constituent l'échantillon de l'étude; le choix des types de bâtiment repose également sur la valeur des permis de bâtir octroyés au Québec (voir la ventilation de celle-ci par type de structure en annexe), ainsi que sur l'accessibilité de données pancanadiennes comparables.

### VALEUR DES PERMIS DE BÂTIR NON RÉSIDENTIELS AU QUÉBEC 2009, en milliards de \$



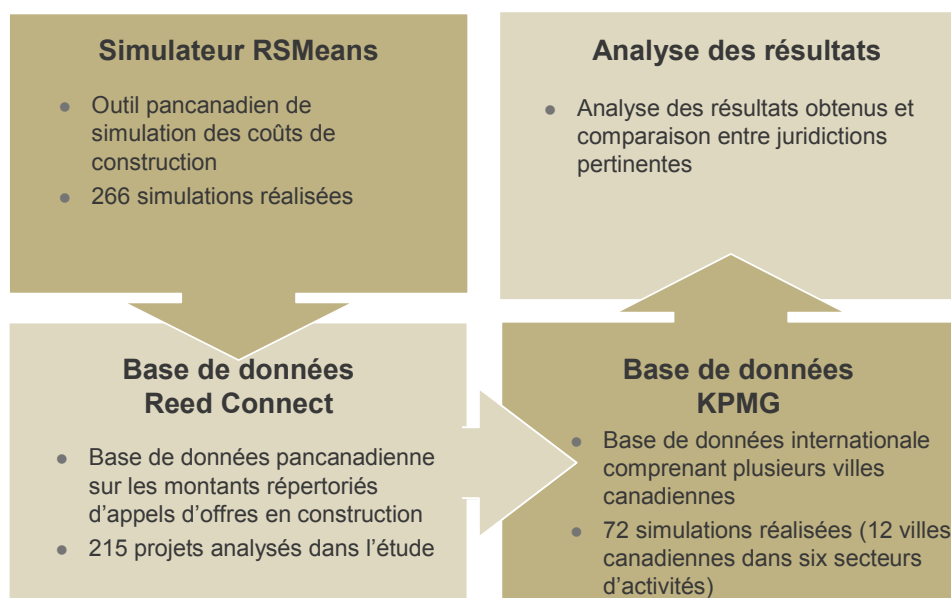
<sup>3</sup> Le terme « institutionnel(le) » sera utilisé dans le document pour désigner à la fois les projets institutionnels et gouvernementaux.

## SOURCES D'INFORMATION

L'accessibilité à des données pancanadiennes comparables sur les coûts de la construction non résidentielle étant très limitée, une pluralité de sources d'information a été utilisée pour l'étude. Le schéma qui suit illustre la démarche d'ensemble, de même que les trois banques de données utilisées, soit RSMMeans, Reed Connect et KPMG.

## DÉMARCHE

---



## 1.2 RÉSULTATS SIMULATEUR RSMEANS

### SOMMAIRE DES RÉSULTATS RSMEANS

Le logiciel RSMMeans constitue une référence largement utilisée dans le domaine de la construction pour l'estimation préliminaire des coûts d'un ouvrage. Il s'agit d'un manuel d'estimation de coûts en ligne. Il a été développé par une entreprise nord-américaine très réputée dans le secteur de la construction. Il est employé par les professionnels de l'industrie pour obtenir une première estimation des coûts d'un projet. Ce logiciel est structuré de telle sorte que l'on peut y définir un projet de construction avec plusieurs critères techniques et géographiques précis. Il couvre ainsi une grande panoplie de types de projets et de régions.

Dix-neuf (19) types de construction ont été simulés dans le cadre de cette analyse à l'aide du logiciel RSMMeans, et ce, pour 14 régions métropolitaines des dix provinces canadiennes. Les données présentées dans le document correspondent aux coûts de construction pour le deuxième trimestre de 2010.

Les résultats des simulations réalisées avec RSMeans permettent d'émettre les constats suivants :

- Les coûts estimés au pied carré pour les projets de construction réalisés dans la ville de Montréal sont plus élevés que pour la moyenne des dix provinces;
- Montréal se situe cependant dans la moyenne des quatre plus grandes métropoles canadiennes (Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver) en termes de coûts de construction au pied carré, et ce, avec une variation de coûts allant de -2,5 % à 1 %;
- De façon générale, les coûts de construction à Montréal sont un peu moins élevés que ceux d'Ottawa, Toronto, Calgary et Edmonton.

Catégorie	Type de projets	Coût moyen au pied carré		
		Montréal	Moyenne des quatre métropoles*	Écart Montréal (%)
Commercial	Commerce de détail	75 \$	75 \$	0 %
	Commerce de gros, 1 étage	115 \$	118 \$	- 2,5 %
	Supermarché	85 \$	85 \$	0 %
	Édifice à bureaux, 2-4 étages	139 \$	140 \$	- 0,6 %
	Édifice à bureaux, 5-10 étages	150 \$	152 \$	- 1,5 %
	Édifice à bureaux, 11-20 étages	143 \$	145 \$	- 1,5 %
	Hôtel, 4-7 étages	166 \$	167 \$	- 0,7 %
	Restaurant	173 \$	173 \$	0 %
	Restaurant – Restauration rapide	169 \$	169 \$	0 %

Catégorie	Type de projets	Coût moyen au pied carré		
		Montréal	Moyenne des quatre métropoles	Écart Montréal (%)
Institutionnel	École primaire	140 \$	140 \$	0 %
	École secondaire, 2-3 étages	159 \$	160 \$	- 0,7 %
	Collège, 2-3 étages	163 \$	163 \$	0 %
	Hôpital, 2-3 étages	278 \$	277 \$	+ 0,4 %
	Hôpital, 4-8 étages	289 \$	290 \$	- 0,5 %
	Clinique médicale, 2 étages	178 \$	178 \$	0 %
	Station de police	152 \$	152 \$	0 %
	Bureau de poste	96 \$	96 \$	0 %
Industriel	Usine, 1 étage	98 \$	97 \$	+ 1 %
	Usine, 3 étages	116 \$	118 \$	- 1,5 %

\*Dans les graphiques de résultats présentés ci-après, c'est la moyenne canadienne qui est présentée. Cependant, la moyenne de comparaison la plus pertinente ici est celle des 4 métropoles canadiennes.

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS RSMEANS

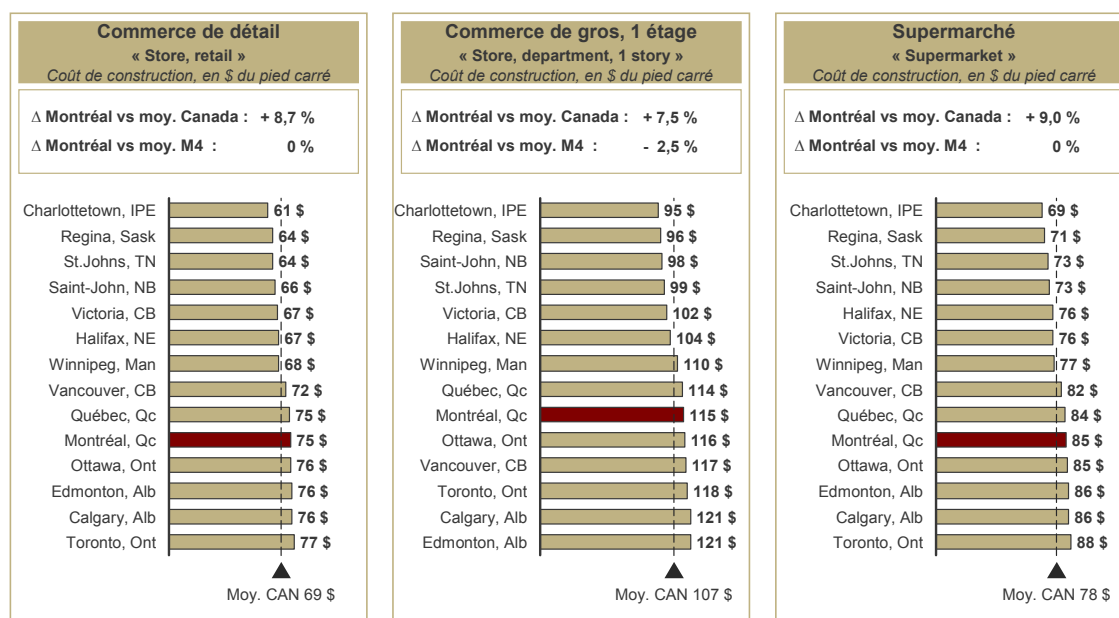
Les prochaines pages présentent plus en détail les résultats découlant des simulations réalisées à l'aide du logiciel RSMeans. On y retrouve successivement les résultats :

- pour la construction commerciale (neuf types d'ouvrage provenant des sous-secteurs du commerce, des édifices à bureaux, de même que des établissements de restauration et d'hébergement)
- la construction institutionnelle (huit types d'ouvrage provenant des sous-secteurs de l'éducation, de la santé et des édifices gouvernementaux)
- la construction industrielle (deux types d'usines)

## CONSTRUCTION COMMERCIALE – TOTAL

Dans le secteur commercial, les coûts de construction à Montréal et à Québec se situent au-dessus de la moyenne canadienne, mais sous la moyenne des quatre grandes métropoles (M4 : Montréal, Toronto, Vancouver, Calgary). Les coûts de construction des deux régions québécoises se retrouvent dans le troisième quartile, plus près de la médiane que du sommet. Les régions où les coûts de construction sont les plus faibles sont celles des régions de l'Atlantique. Le secteur de la construction commerciale est également celui où les coûts de construction relatifs du Québec sont les plus bas selon les résultats du logiciel RSMeans, notamment en raison des coûts observés dans le commerce de gros et des édifices à bureaux.

## CONSTRUCTION COMMERCIALE – COMMERCE

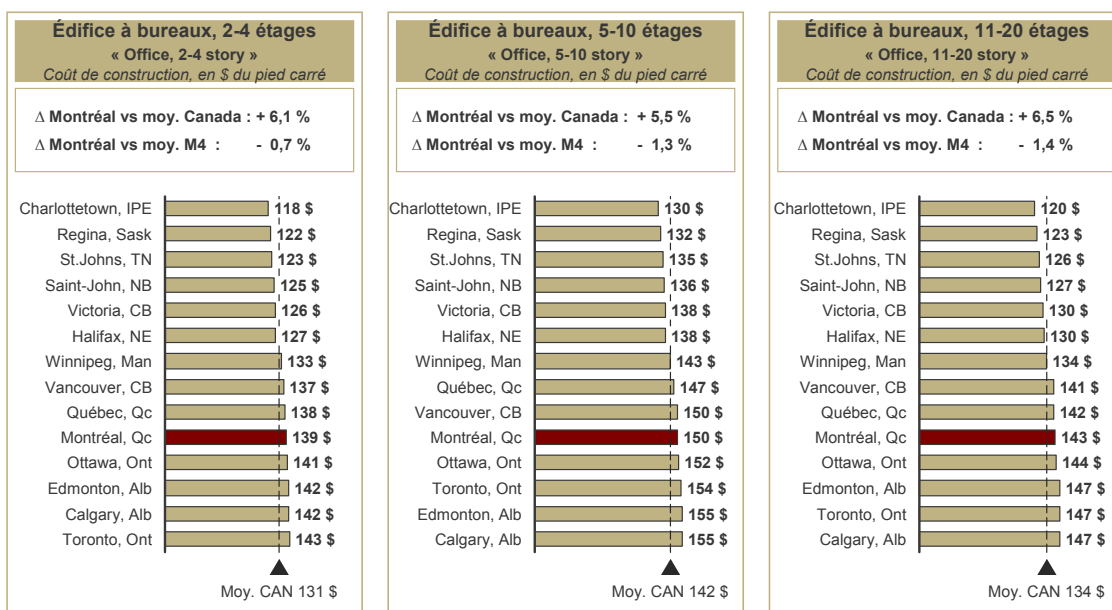


Notes méthodologiques :

- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## CONSTRUCTION COMMERCIALE – ÉDIFICES À BUREAUX

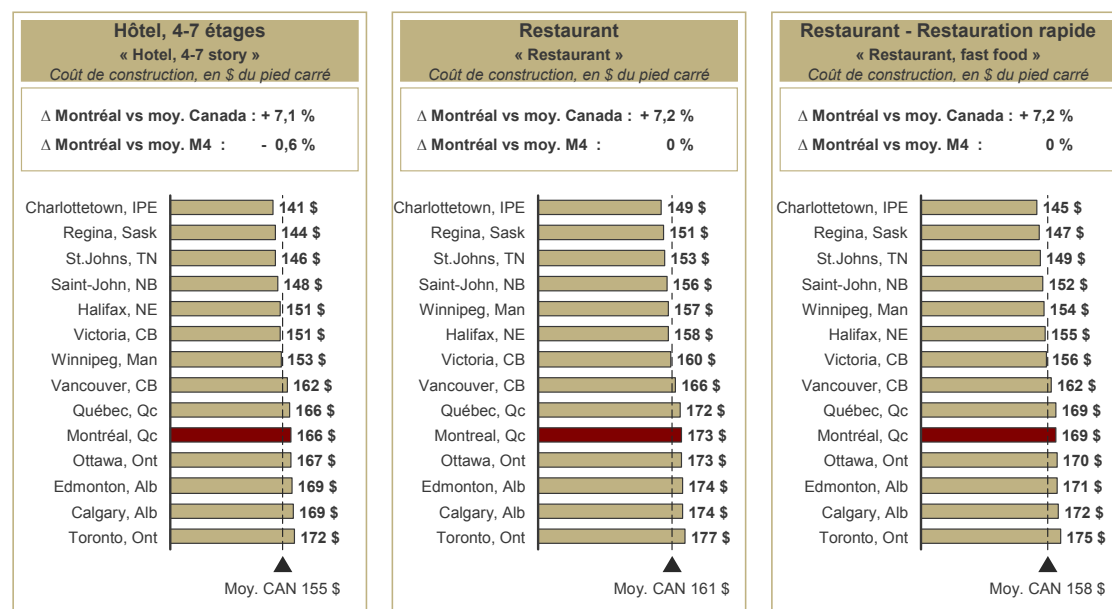


Notes méthodologiques :

- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## CONSTRUCTION COMMERCIALE – RESTAURANTS ET HÔTEL



Notes méthodologiques :

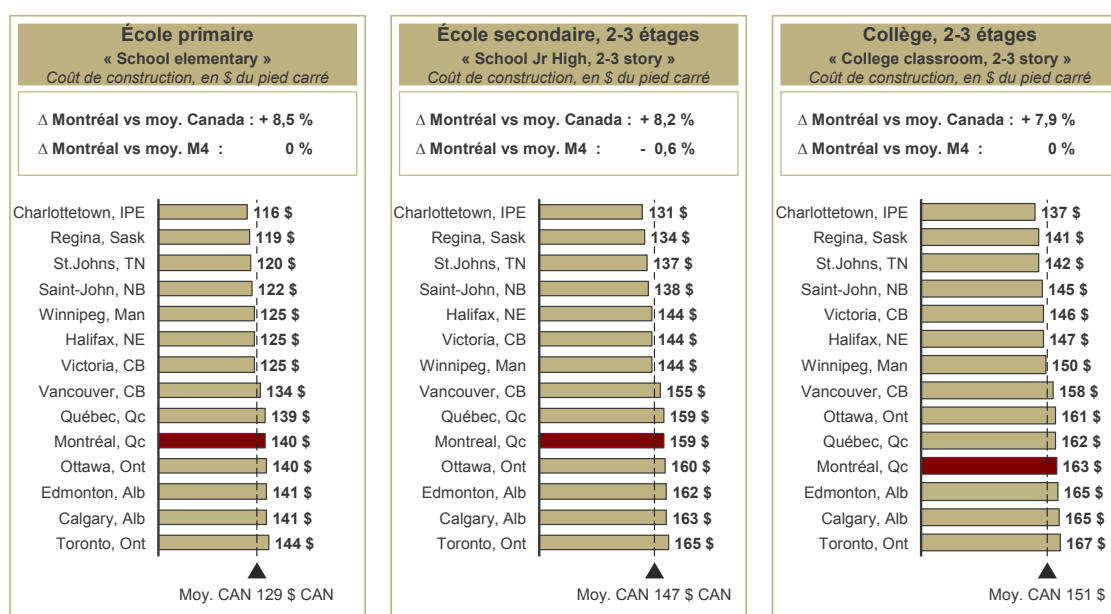
- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## CONSTRUCTION INSTITUTIONNELLE – TOTAL

Dans le secteur institutionnel, les coûts de construction à Montréal et à Québec se situent également au-dessus de la moyenne canadienne, mais au niveau de la moyenne des quatre grandes métropoles (Montréal, Toronto, Vancouver, Calgary). Les coûts de construction des deux régions québécoises se retrouvent aussi dans le troisième quartile des quatorze régions métropolitaines analysées. Les écarts de coûts observés entre les diverses régions canadiennes se révèlent un peu plus élevés dans ce type de travaux que dans le secteur commercial ou le secteur industriel. Les régions de l'Atlantique restent celles où les coûts au pied carré sont les plus faibles. Les coûts de construction de la Colombie-Britannique sont également sous la moyenne canadienne, ce qui a priori peut paraître étonnant. Les coûts de construction des régions québécoises restent toutefois systématiquement sous ceux de Toronto, Ottawa, Edmonton et Calgary (sauf dans un des huit cas où la région d'Ottawa est sous Montréal et Québec).

## CONSTRUCTION INSTITUTIONNELLE – ÉCOLES (ÉDUCATION)

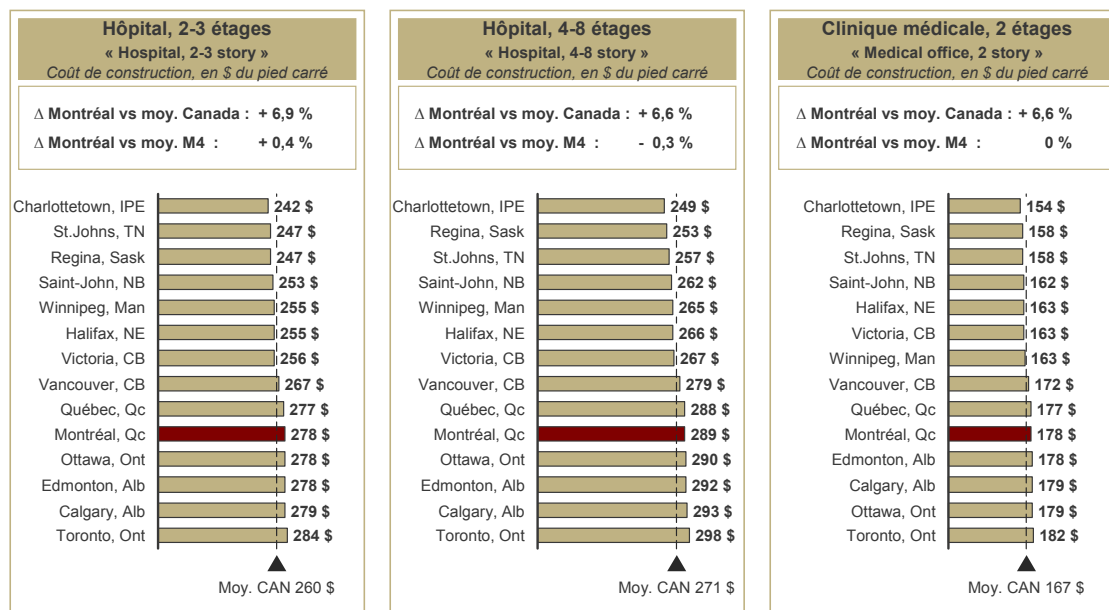


Notes méthodologiques :

- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## CONSTRUCTION INSTITUTIONNELLE – HÔPITAUX (SANTÉ)

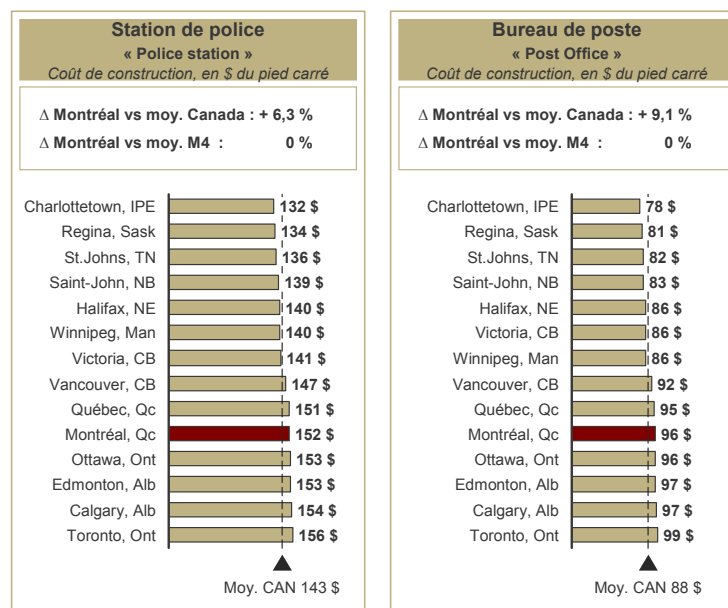


Notes méthodologiques :

- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## CONSTRUCTION INSTITUTIONNELLE – BUREAUX GOUVERNEMENTAUX



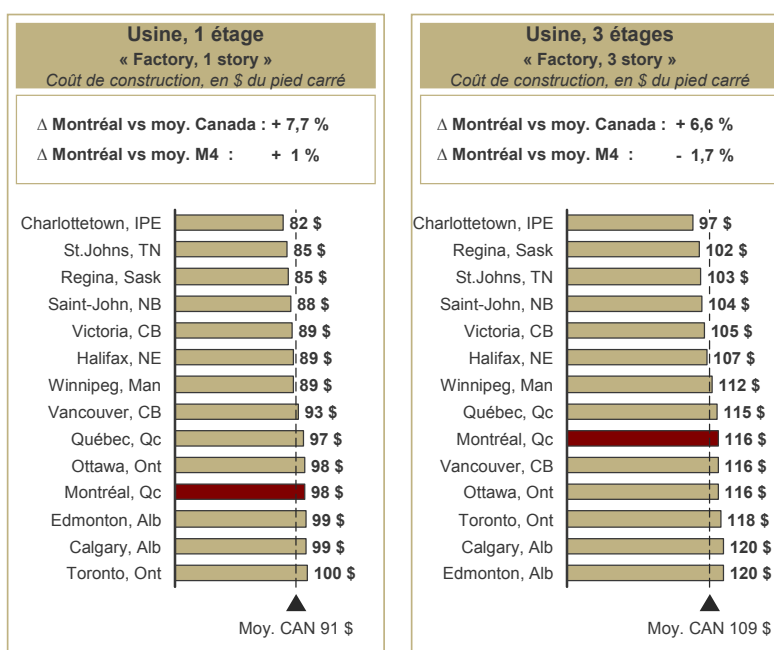
Notes méthodologiques :

- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## CONSTRUCTION INDUSTRIELLE – USINES

Dans le secteur industriel, les coûts de construction à Montréal et à Québec se situent toujours au-dessus de la moyenne canadienne, mais au niveau de la moyenne des quatre grandes métropoles (Montréal, Toronto, Vancouver, Calgary). Les coûts de construction des deux régions québécoises se retrouvent encore dans le troisième quartile des quatorze régions métropolitaines analysées, mais très près du second ou de la médiane dans le cas d'une usine de 3 étages. Le classement relatif des différentes régions canadiennes ne change pas par rapport aux deux autres grands types de travaux, avec la région Atlantique arrivant en tête des régions les moins coûteuses. Les coûts de construction des régions québécoises demeurent toutefois inférieurs ou égaux à ceux de Toronto, Ottawa, Edmonton et Calgary. Il importe de noter que la comparaison porte sur la construction de bâtiments industriels. Elle n'inclut pas les coûts qui pourraient être associés à l'installation des équipements ou de la machinerie.



## Notes méthodologiques :

- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## 1.3 RÉSULTATS — BASE DE DONNÉES REED CONNECT

## SOMMAIRE DES RÉSULTATS REED CONNECT

La base de données Reed Connect permet de réaliser un second type de comparaison. La société Reed est la constituante spécialisée en construction d'une grande société d'édition. Reed publie divers magazines et ouvrages spécialisés dans le domaine de la construction, tout en gérant plusieurs banques de données spécifiques au secteur. L'une de ces banques de données, dénommée Reed Connect, regroupe des renseignements sur les appels d'offres réalisées par des entreprises de différents secteurs d'activité. Cette banque de données comprend certaines caractéristiques clés des appels d'offres, comme les prix obtenus



selon la nature du projet, sa taille, sa localisation, ses grandes composantes..., et ce, sur plusieurs années. Il est ainsi possible d'isoler des projets similaires, voire identiques, d'une même entreprise et de comparer les coûts de construction selon la région et l'année de réalisation des travaux.

Plusieurs extractions de cette banque de données ont donc été effectuées eu égard aux montants des appels d'offres de projets de construction réalisés entre 2005 et 2010. En identifiant des paramètres précis, il a été possible de comparer des projets similaires sur une base de coûts au pied carré. Toutefois, seuls les projets de construction commerciaux et institutionnels ont été analysés, les projets industriels étant trop disparates pour être comparés entre eux. On ne retrouve ainsi aucune entreprise industrielle ayant réalisé des ouvrages similaires dans plusieurs régions différentes. À noter également que la comparaison a été effectuée sur une base provinciale. La banque de données comprend le nom des villes où l'ouvrage a été ou devait être construit. Par contre, pour assurer une comparaison valable, il importe d'avoir un nombre minimal de cas par territoire. Des comparaisons à l'échelle provinciale ont donc été nécessaires pour pouvoir obtenir une base d'observations suffisante.

Au total, sept types de projets de construction (trois dans le secteur commercial et quatre dans le secteur institutionnel) ont été comparés pour quatre provinces, soit le Québec, l'Ontario, l'Alberta et la Colombie-Britannique<sup>4</sup>. Au total, 215 projets ont été extraits et analysés. L'ensemble des projets considérés concerne la construction de nouveaux bâtiments. Par ailleurs, l'analyse tient compte de la distribution des projets dans le temps pour éviter de comparer des projets de 2005 sur un territoire à des travaux de 2010 dans un autre. De même, certains projets « hors norme » ont été exclus des analyses<sup>5</sup>.

De façon générale, le coût au pied carré des projets réalisés au Québec se situe à près de 20 % en deçà des coûts de l'ensemble des quatre autres provinces, à l'exception des projets de construction de *Canadian Tire* et d'édifices à bureaux gouvernementaux, pour lesquels les coûts au pied carré au Québec dépassent de 7 à 8 % la moyenne des quatre provinces.

Catégorie	Type de projets	Coût moyen au pied carré		
		Au Québec	4 provinces recensées	Écart Québec (%)
Commercial	Commerce – Wal-Mart	60 \$	86 \$	- 30,2 %
	Commerce – Canadian Tire	99 \$	92 \$	+ 7,6 %
	Restaurant Tim Hortons	129 \$	175 \$	- 26,3 %
Institutionnel	Écoles primaires	157 \$	193 \$	- 18,7 %
	Collèges et universités	238 \$	310 \$	- 23,2 %
	Hôpitaux	207 \$	259 \$	- 20,1 %
	Édifices à bureaux	220 \$	203 \$	+ 8,4 %

<sup>4</sup> Les données pour la province de la Nouvelle-Écosse ont également été extraites. Toutefois, pour tous les types de projets analysés, il n'y a aucune situation où le nombre d'observations est suffisant pour pouvoir procéder à une comparaison rigoureuse. Voir également dans les notes des divers schémas des pages suivantes.

<sup>5</sup> Lorsque l'écart de coûts était exceptionnellement élevé (à la hausse comme à la baisse), le projet a été exclu. Trois projets ont ainsi été retranchés sur les 215 extraits de la banque de données.

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS REED CONNECT

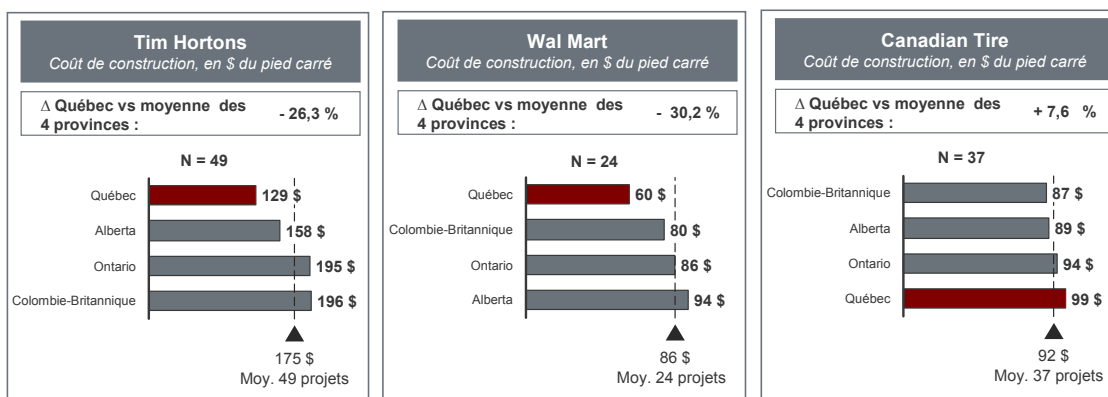
Les prochaines pages présentent plus en détail les résultats découlant des extractions réalisées dans la banque de données de Reed Connect. On y retrouve successivement les résultats :

- pour la construction commerciale (trois types d'ouvrage provenant des entreprises suivantes : Tim Hortons, Canadian Tire et Walmart)
- la construction institutionnelle (quatre types d'ouvrage provenant des sous-secteurs de l'éducation, de la santé et des édifices gouvernementaux)

### CONSTRUCTION COMMERCIALE – TOTAL

Dans le secteur commercial, les coûts de construction du Québec sont les plus faibles dans deux des trois cas et les plus élevés dans le troisième. Même s'il s'agit de projets concrets sur lesquels des appels d'offres ont été effectués, on observe des variations importantes de coûts entre les provinces analysées selon le type d'entreprise retenue. Ainsi, l'Alberta est la province la plus coûteuse pour un des types d'ouvrage et parmi les moins coûteux pour les deux autres. On retrouve un portrait similaire pour la Colombie-Britannique.

Si l'on s'attarde aux écarts observés pour l'ensemble des projets de construction commerciale, les coûts au pied carré du Québec se situent sous la moyenne des quatre grandes provinces.



#### Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2007, 2008 et 2009 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Tous les projets considérés n'ont qu'un seul étage

#### Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2006 et 2007 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Tous les projets considérés n'ont qu'un seul étage
- Les projets ayant plus de 100\$ d'écart (coût au pied carré) avec la deuxième plus haute valeur de leur province ont été exclus (un projet exclu)

#### Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2006 et 2010 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Tous les projets considérés n'ont qu'un seul étage

Sources: Reed Connect Database, Analyse SECOR

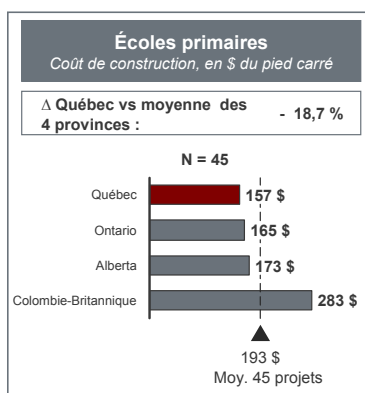
\* La Nouvelle-Écosse ne fait pas partie des provinces observées puisqu'une seule donnée correspondait aux critères de comparaison. (Canadian Tire)

## CONSTRUCTION INSTITUTIONNELLE – TOTAL

Dans le secteur institutionnel, les coûts de construction du Québec sont également généralement plus faibles si l'on se fie aux appels d'offres colligés dans Reed Connect. Le Québec est la province où les coûts sont les plus faibles dans trois des quatre cas et les plus élevés dans le quatrième. Comme pour les projets commerciaux, on observe des variations importantes de coûts entre les provinces analysées selon le type d'ouvrage retenu. Il importe aussi de signaler que le nombre d'observations est peu élevé pour le cas des ouvrages du secteur de la santé.

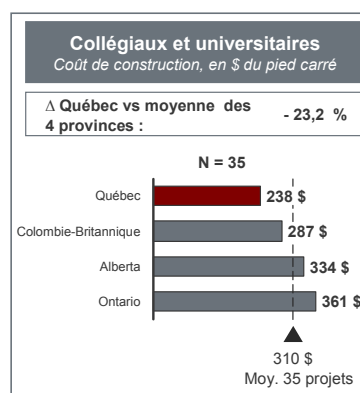
Si l'on s'attarde aux écarts observés pour l'ensemble des projets de construction institutionnelle, les coûts au pied carré du Québec se situent également sous la moyenne des quatre grandes provinces.

## CONSTRUCTION INSTITUTIONNELLE – ÉCOLE (ÉDUCATION)



Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2006 et 2010 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Tous les projets considérés n'ont qu'un seul étage



Notes méthodologiques :

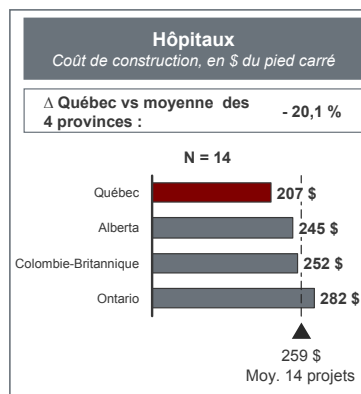
- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2009 et 2010 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Tous les projets considérés n'ont qu'un seul étage
- Les projets contiennent ou non des laboratoires : le coût du pied carré ne présentant pas de corrélation directe avec cette variable.
- Les projets sont pour des facultés de sciences pures et de sciences sociales : le coût du pied carré ne présentant pas de corrélation directe avec cette variable.

Sources: Reed Connect Database, Analyse SECOR

\* La Nouvelle-Écosse ne fait pas partie des provinces observées puisque la quantité de données correspondant aux critères de comparaison était insuffisante

## CONSTRUCTION INSTITUTIONNELLE – HÔPITAUX (SANTÉ)

---



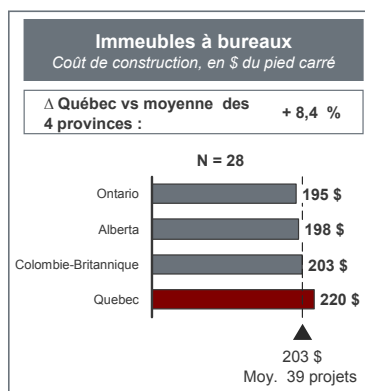
Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2007 et 2010 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble ou un ajout majeur
- Les projets considérés ont six étages et moins
- Les projets requérant une certification LEED ont été exclus
- Le centre de traitement pour le cancer ont été exclus (2 projets) puisque leur coût de construction au pied carré est largement au-delà de ceux des autres projets (plus de 1000\$/pi<sup>2</sup>).
- Les projets ayant plus de 500\$ d'écart (coût au pied carré) avec la deuxième plus haute valeur de leur province ont été exclus (1 projet exclu).

Sources: Reed Connect Database, Analyse SECOR

\* Aucune donnée disponible pour la Nouvelle-Écosse

## CONSTRUCTION INSTITUTIONNELLE – ÉDIFICES À BUREAUX



Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2007 et 2010 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Les projets considérés comptent 1 à 2 étages inclusivement
- Les projets ayant plus de 200 \$ d'écart (coût au pied carré) avec la deuxième plus haute valeur de leur province ont été exclus (1 projet exclu)
- Les projets ayant plus de 50 \$ d'écart (coût au pied carré) avec la deuxième plus basse valeur dans leur province ont été exclus (deux projets exclus)

Sources: Reed Connect Database, Analyse SECOR

\* Aucune donnée disponible pour la Nouvelle-Écosse

## 1.4 RÉSULTATS — BASE DE DONNÉES KPMG

### SOMMAIRE DES RÉSULTATS KPMG

Les banques de données précédentes permettent une base de comparaison pour des projets commerciaux et institutionnels, mais demeurent beaucoup plus limitatives pour les projets à caractère industriel. Les projets industriels sont en effet beaucoup plus hétérogènes, sans compter que l'on en recense peu annuellement. Afin d'aller un peu plus loin dans l'analyse de ce secteur, la banque de données de KPMG a été utilisée. KPMG réalise annuellement et depuis plusieurs années maintenant une étude sur les coûts de localisation des entreprises dans différentes régions du monde. L'analyse sert à mesurer la compétitivité des diverses régions en termes de site de localisation pour des entreprises de différents secteurs industriels. Cette étude compare ces coûts de localisation pour 17 secteurs industriels différents et dans dix pays, dont le Canada et ses principales régions métropolitaines.

L'analyse de KPMG ne se limite pas à une comparaison sur les coûts totaux de localisation, mais distingue aussi entre les grandes composantes de frais de fonctionnement des entreprises. Parmi ces grandes composantes, on retrouve les coûts de construction afin de pouvoir cerner les frais associés à l'utilisation de l'espace nécessaire au fonctionnement des installations. Le type d'espace nécessaire et sa taille varient évidemment selon le secteur industriel analysé. Les informations qui suivent sont extraites de la plus récente version de l'étude de coûts réalisée par KPMG (2010). Les coûts de construction de six secteurs d'activité plus pertinents au Québec ont été analysés, et ce, pour 12 villes canadiennes.

De façon générale, le coût au pied carré des projets réalisés au Québec se situe dans la moyenne ou en deçà de la moyenne canadienne. Les régions de Sherbrooke et de Québec sont systématiquement sous la moyenne canadienne, alors que la région de Montréal est toujours dans le deuxième ou le troisième quartile (jamais au sommet).

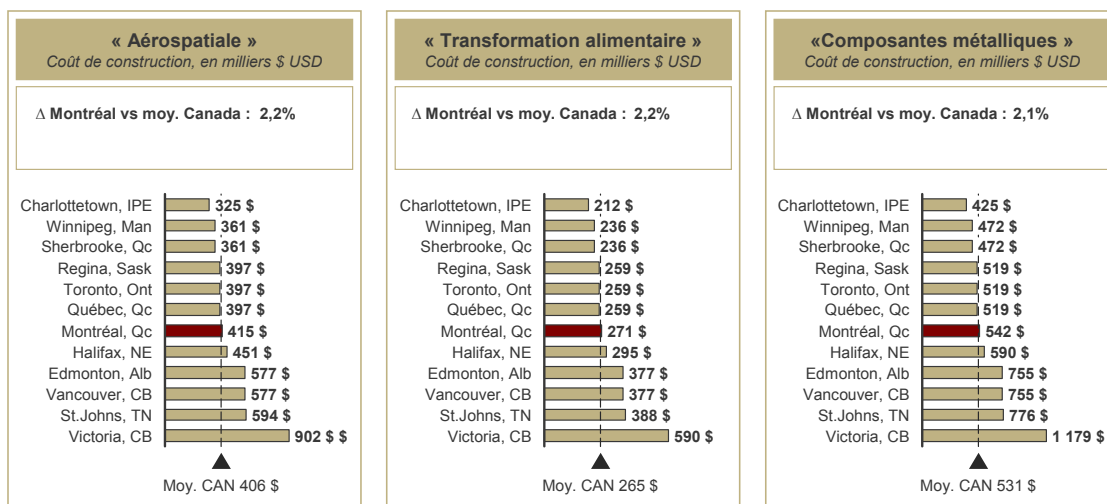
## RÉSULTATS DÉTAILLÉS KPMG

Les prochaines pages présentent plus en détail les résultats découlant des extractions réalisées dans la banque de données de KPMG. On y retrouve successivement les résultats :

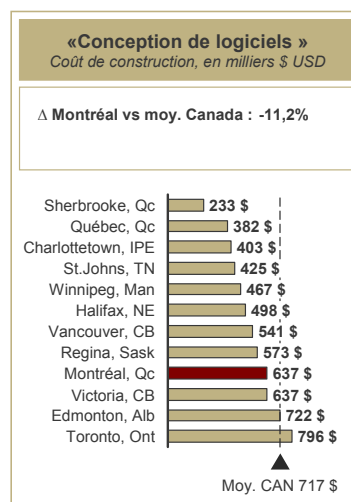
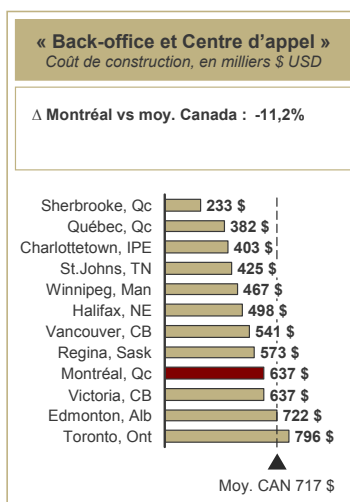
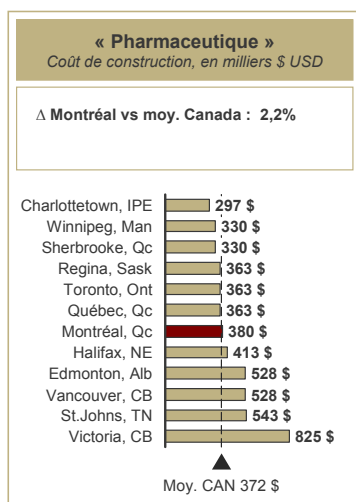
- pour la construction industrielle dans le secteur manufacturier (quatre différents secteurs d'activité : aéronautique, transformation alimentaire, fabrication de composantes métalliques et pharmaceutique)
- pour la construction industrielle dans le secteur des services (deux différents secteurs d'activité : centres de données et conception de logiciel)

Pour les quatre secteurs d'activités manufacturières, les coûts de construction de la région de Montréal se situent dans la moyenne canadienne et ceux des autres régions québécoises sont sous cette moyenne. À noter que l'ordre des régions et les écarts sont similaires à l'intérieur de ce groupe de secteurs d'activité. Le modèle de coûts de KPMG ne fait pas de distinction entre le coût au pied carré au sein des diverses industries manufacturières et ajuste plutôt le coût global en fonction du nombre de pieds carrés nécessaires au fonctionnement des installations. La région de Montréal se retrouve dans le deuxième quartile et les autres régions dans le premier quartile de coûts (donc dans le groupe des régions où les coûts sont les plus bas). L'Alberta et la Colombie-Britannique se retrouvent dans les régions les plus coûteuses avec certaines villes de la région Atlantique.

Pour les deux secteurs actifs dans les services, les coûts de construction de la région de Montréal se situent sous la moyenne canadienne comme ceux des autres régions québécoises. Par contre, Montréal grimpe dans le troisième quartile alors que les deux autres régions québécoises demeurent dans le quartile des régions ayant les coûts les plus faibles. L'Alberta et l'Ontario se retrouvent dans ces cas parmi les régions les plus coûteuses.



Source: KPMG, Competitive alternatives-Results, Édition 2010; Analyse SECOR



Source: KPMG, Competitive alternatives-Results, Édition 2010; Analyse SECOR.

## 2. COMPARAISON DES NIVEAUX DE COÛTS – ENTREVUES

La seconde section présente une comparaison du niveau des coûts de construction à partir d'entrevues réalisées avec des responsables d'entreprises ayant réalisé ou ayant acquis des ouvrages similaires au Québec et dans d'autres régions canadiennes. Contrairement à la section précédente, les entrevues n'ont pas cherché à mesurer un niveau exact de coûts entre divers ouvrages et diverses régions, mais à cerner des ordres de grandeur au niveau de ces écarts de coûts.

### 2.1 SOMMAIRE DES ENTREVUES RÉALISÉES

Afin de compléter de façon qualitative et parfois quantitative les données analysées, vingt entrevues ont été réalisées auprès d'intervenants impliqués dans la construction d'immeubles au Québec et ailleurs au Canada. Seize entrevues nous ont permis de qualifier la différence des coûts de construction entre le Québec et les autres provinces canadiennes (pour 17 types de projets); quatre entrepreneurs en construction, onze chaînes de commerce de détail et une chaîne de résidences pour personnes âgées nous ont fourni de l'information factuelle.

Entreprise	Types de construction
Black and McDonald	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entrepreneur, construction industrielle</li><li>• Ontario, Alberta, Maritimes et Québec</li></ul>
Canadian Tire	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chaîne de commerce de détail</li><li>• Pancanadien</li></ul>
Chamberland group	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entrepreneur, construction d'hôtels et d'immeubles résidentiels haut de gamme</li><li>• Ontario et Québec</li></ul>
Costco Canada	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chaîne de commerce de détail grande surface en alimentation</li><li>• Pancanadien</li></ul>
Couche-Tard	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chaîne de commerce de détail de petite surface en alimentation</li><li>• Surtout Québec et Ontario</li></ul>
Famiprix	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chaîne de commerce de détail (pharmacies)</li><li>• Expérience de construction pancanadienne</li></ul>
Ganotec	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entrepreneur, construction industrielle</li><li>• Ontario, Alberta, Maritimes et Québec</li></ul>
Les rôtisseries St-Hubert	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chaîne de restauration</li><li>• Québec, Ontario et Nouveau-Brunswick</li></ul>
Loblaw	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chaîne de commerce de détail en alimentation</li><li>• Pancanadien</li></ul>
Revera Living	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chaîne de résidences pour personnes âgées</li><li>• Projets de rénovation majeurs à travers le Canada : 80 projets au total, dont 4 au Québec</li></ul>
Rona	<ul style="list-style-type: none"><li>• Commerce de détail et entrepôts</li><li>• Québec, Ontario et Ouest canadien</li></ul>
Shoppers Drug mart (Pharmaprix)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chaîne de commerce de détail (pharmacies)</li><li>• Pancanadien</li></ul>
Société Immobilière Ahern	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entrepreneur, construction d'immeubles commerciaux : centres d'achats, Dollarama, Winners</li><li>• Montréal et Toronto</li></ul>
Sobeys	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chaîne de commerce de détail en alimentation</li><li>• Surtout Québec, Ontario et Atlantique</li></ul>
Subway	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chaîne de restauration</li><li>• Pancanadien</li></ul>
Wall-Mart	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chaîne de commerce de détail</li><li>• Pancanadien</li></ul>

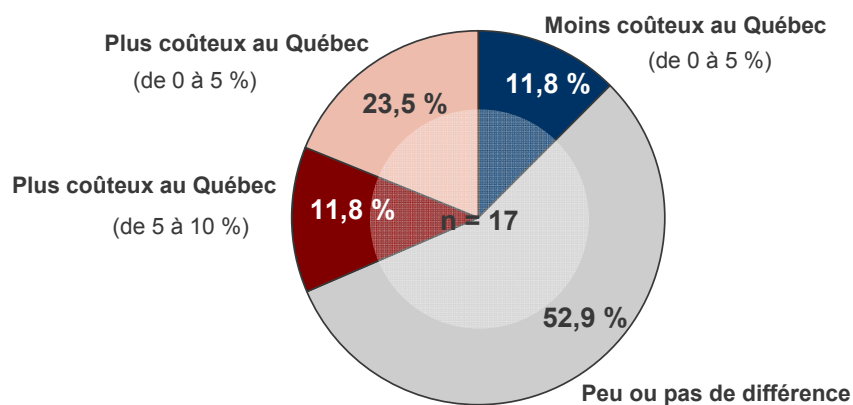


Parmi les 17 types de projets, on en retrouve 14 dans le secteur commercial, 2 dans le secteur industriel et seulement 1 pour le secteur institutionnel. Les démarches entreprises pour obtenir de l'information sur les projets de construction institutionnels ou industriels ont été moins concluantes car il existe très peu d'acteurs nationaux dans ce domaine et tout particulièrement des organisations ou entreprises qui auraient réalisé plusieurs projets similaires dans les dernières années dans diverses régions canadiennes.

À la lumière de ces entrevues, il semble qu'en général, les coûts totaux de construction au Québec soient similaires à ceux du reste du Canada (notamment si l'on s'arrête aux comparaisons entre le Québec et l'Ontario), ou tout au plus légèrement supérieurs si l'on regarde l'ensemble des répondants de manière globale. Près de 53 % des répondants ne voient pas d'écarts, 12 % des coûts plus faibles et 35 % des coûts plus élevés (dont plus des 2/3 de ce groupe avec des écarts de 5 % et moins). Aucun répondant n'a signalé des coûts plus élevés de l'ordre de plus de 10 %.

#### DIFFÉRENCE DES COÛTS TOTAUX DE CONSTRUCTION AU QUÉBEC PAR RAPPORT À L'ONTARIO

---



## 2.2 RÉSULTATS DÉTAILLÉS DES ENTREVUES

Le tableau suivant reprend les énoncés principaux des personnes interrogées. Il permet de noter que les écarts ne sont pas identifiés comme significatifs entre le Québec et l'Ontario. Les organisations qui ont réalisé des projets au cours des dernières années dans l'Ouest sont d'avis que les coûts y sont un peu plus élevés qu'au Québec. À l'inverse, les entreprises qui ont effectué des travaux de construction dans la région de l'Atlantique ou dans de plus petits centres urbains indiquent que les coûts du Québec sont légèrement au dessus de la moyenne canadienne.

## 2. Comparaison des niveaux de coûts – Entrevues...

Participant	Commentaires
Entrevue (a)	<b>Aucune disparité notable</b> entre les marchés du Québec et de l'Ontario. Pas de différences ou spécificités au niveau du type d'entrepreneur en construction, il doit être certifié et avoir ses cartes professionnelles.
Entrevue (b)	<b>Très peu de différence</b> entre le Québec et l'Ontario, moins de 5% dans un sens ou dans l'autre. Les projets considérés sont d'envergure et requièrent des entrepreneurs certifiés (cartes) dans tous les cas.
Entrevue (c)	Les coûts de construction sont <b>légèrement plus élevés au Québec</b> , de moins de <b>5 %</b> . Attribue cette différence à la bureaucratie au Québec, soit le besoin de faire approuver les projets et la paperasse.
Entrevue (d)	<b>Plus coûteux de construire au Québec</b> , avec un écart de <b>plus de 5 %</b> . Explique principalement cette différence par la présence de syndicats. Cependant la chaîne d'approvisionnement (selon la localisation du projet) et la période de construction peuvent également influencer à la hausse sur les coûts.
Entrevue (e)	<b>Très peu de différence</b> si l'on exclut l'effet des taxes, avec des écarts minimes de moins de 5 % dans un sens ou l'autre. La différence relève principalement des taxes et de la demande sur le marché. Apprécie la rapidité des processus au Québec, au regard des relations avec les agences gouvernementales (pour le zonage par exemple).
Entrevue (f)	<b>Très peu de différence</b> entre le Québec et l'Ontario, plus ou moins 5 %. Lorsque les coûts au Québec sont plus élevés, cela s'explique par les conditions du marché, principalement par la disponibilité ou non de la main d'œuvre.
Entrevue (g)	Entre le Québec et l'Ontario : il est <b>moins coûteux d'environ 5 % de construire au Québec</b> . Il y a notamment moins de contraintes municipales au Québec et les échéanciers sont plus courts (main d'œuvre largement disponible). Entre le Québec et l'Ouest du Canada, l'écart est plus prononcé : il en coûte de 10 à 15 % moins cher de construire au Québec.
Entrevue (h)	Les coûts sont <b>plus élevés</b> dans la province de Québec (Montréal et Québec) que dans le reste du Canada, et ce, de l'ordre de <b>10 à 15 %</b> . La base de comparaison comprend plusieurs centres urbains de différentes tailles.
Entrevue (i)	<b>Très peu de différence</b> entre le Québec et l'Ontario Lorsque les coûts au Québec sont plus élevés, cela s'explique par les conditions du marché
Entrevue (j)	<b>Très peu de différence</b> Le Québec est un peu moins coûteux que l'Ontario, mais plus que dans l'Atlantique
Entrevue (k)	<b>Très peu de différence</b> avec des écarts minimes de moins de 5 % dans un sens ou l'autre. La différence relève principalement de la demande sur le marché.
Entrevue (l)	<b>Un peu plus coûteux au Québec entre 0 et 5 %</b> Moins par rapport à l'Ontario, mais plutôt par rapport à la moyenne canadienne
Entrevue (m)	<b>Aucune différence significative</b> entre le Québec et l'Ontario Surtout dans les grands centres où il existe plusieurs options au niveau des entrepreneurs et des salaires comparables au niveau des travailleurs
Entrevue (n)	Les coûts sont <b>moins élevés</b> dans la province de Québec de l'ordre de 5 % Surtout par rapport à l'Ontario et l'Ouest
Entrevue (o)	<b>Un peu plus coûteux au Québec entre 0 et 5 %</b> Moins par rapport à l'Ontario et l'Ouest, mais plutôt par rapport à la moyenne canadienne
Entrevue (p)	Les coûts sont <b>plus élevés</b> dans la province de Québec de l'ordre de 5 % pour les grands projets, principalement en raison des coûts de main d'œuvre additionnel (pour de moyen ou petit projets utilisant principalement la main d'œuvre de l'entreprise, équivalent ou moins cher au Québec) Par rapport à l'Ontario et l'Ouest

### 3. COMPARAISON DE L'ÉVOLUTION DES COÛTS

---

La troisième section se concentre sur une comparaison de l'évolution des coûts de construction à partir de données statistiques. On y présente l'évolution de l'indice des prix de la construction de Statistique Canada pour différents types de bâtiments. Contrairement aux comparaisons précédentes, cette section ne porte donc pas sur le niveau des coûts de construction. Par contre, ce type d'analyse permet de valider s'il existe une tendance au Québec à ce que les coûts de construction progressent plus rapidement qu'ailleurs au Canada.

#### 3.1 SOMMAIRE DE L'ÉVOLUTION DES INDICES DE PRIX DE LA CONSTRUCTION

Statistique Canada publie des indices de prix par région et par type de construction non résidentielle. Cet indice existe depuis de nombreuses années. On peut par conséquent mesurer l'évolution des coûts de construction au Québec par rapport à ce que l'on observe ailleurs au Canada. Une telle analyse ne permet évidemment pas d'estimer s'il existe un surcoût de construction au Québec ainsi que son niveau. Par contre, l'existence d'un surcoût significatif au Québec sera d'autant plus vraisemblable s'il existe une tendance à observer des hausses plus importantes et plus systématiques qu'ailleurs au Canada.

L'évolution de l'indice des prix de la construction a été analysée, sur une période de 30 ans (1980-2010), pour les ouvrages suivants :

- Secteur commercial : ensemble des bâtiments commerciaux, centres d'achats et immeubles à bureaux, entrepôts.
- Secteur institutionnel : ensemble des bâtiments institutionnels.
- Secteur industriel : ensemble des bâtiments industriels et bâtiments pour l'industrie légère.

Pour chaque type de bâtiment, l'évolution des prix de sept régions métropolitaines de recensement (RMR) est présentée, en plus de l'agrégat de ces 7 RMR. Les RMR comparées sont les suivantes : Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa-Gatineau, Toronto et Vancouver.

Le taux de croissance annuel composé (TCAC) 2000 à 2009 des coûts de construction est en général moins élevé à Montréal que dans l'ensemble des sept RMR d'environ - 1 %, et ce, pour tous les types de construction analysés. À noter que la tendance est similaire si on allonge la période d'analyse. La progression des coûts a également été plus faible au Québec tout au long des années 90. On ne retrouve une progression plus forte au Québec que lors des années 80. S'il existe un surcoût de construction au Québec, l'analyse de l'évolution des coûts de construction semble indiquer qu'il est sur une pente descendante depuis plusieurs années maintenant.

Par ailleurs, il serait étonnant que l'on observe des surcoûts systématiques de l'ordre de 20 % et plus au Québec en 2010, compte tenu de la progression des coûts observés au cours des 30 dernières années. Pour obtenir un tel résultat, il faudrait que les coûts au Québec aient été de plus de 50 % supérieurs dans les années 80.

## ÉVOLUTION DES INDICES DE PRIX DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Secteurs	1980-1989		1990-1999		2000-2009		1980-2009	
	Montréal	Moyenne RMR	Montréal	Moyenne RMR	Montréal	Moyenne RMR	Montréal	Moyenne RMR
<b>Commercial</b>								
Total commercial	4.1	3.4	0.6	0.9	3.7	4.5	9.4	10.0
Centres d'achats	4.3	3.3	0.3	0.7	3.8	4.6	9.3	9.8
Immeubles à bureaux	4.2	3.2	0.1	1.0	3.7	4.4	9.9	9.8
Entrepôts	3.8	4.0	0.6	1.0	3.8	5.1	9.1	10.6
<b>Institutionnel</b>								
Total institutionnel	4.4	3.3	0.9	1.3	3.6	4.5	10.0	10.3
<b>Industriel</b>								
Total Industriel	4.2	4.2	1.2	1.4	4.2	5.0	10.8	12.1

## 3.2 RÉSULTATS DÉTAILLÉS DE L'ÉVOLUTION DES INDICES DE PRIX DE LA CONSTRUCTION

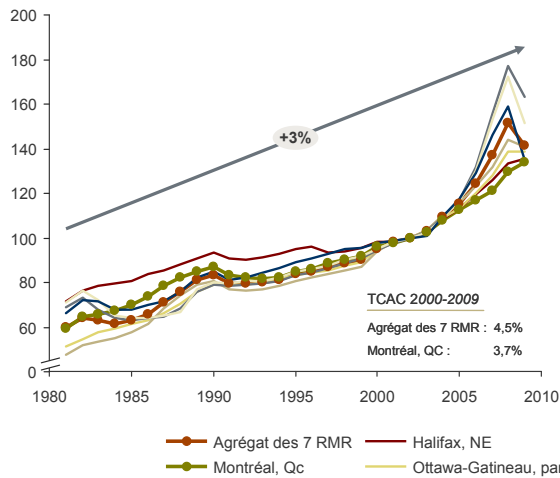
Les prochaines pages présentent plus en détail les résultats découlant de l'analyse des indices de prix de la construction non résidentielle. On y retrouve successivement les résultats :

- pour la construction commerciale (quatre différents indices)
- pour la construction institutionnelle (un indice)
- pour la construction industrielle (deux indices)

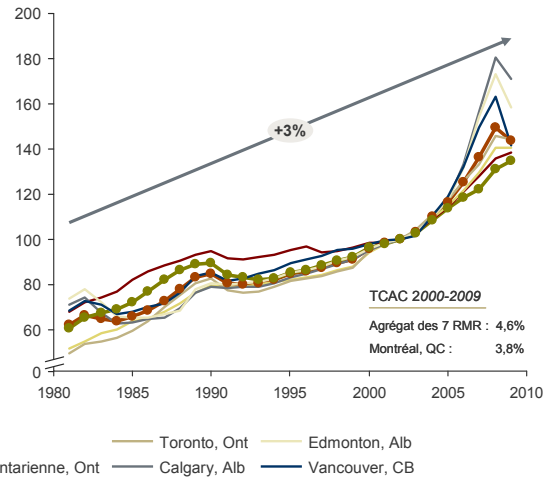
Tel que mentionné plus tôt, la progression est systématiquement plus faible au Québec depuis plusieurs années. Les écarts ne sont pas très différents d'un type d'ouvrage à l'autre. L'écart entre la région de Montréal et les autres RMR est légèrement plus élevé dans le secteur institutionnel (c.-à-d. une progression encore moins forte au Québec), mais cette différence n'est pas très significative.

## CONSTRUCTION COMMERCIALE

**Évolution des prix de construction des bâtiments commerciaux**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009

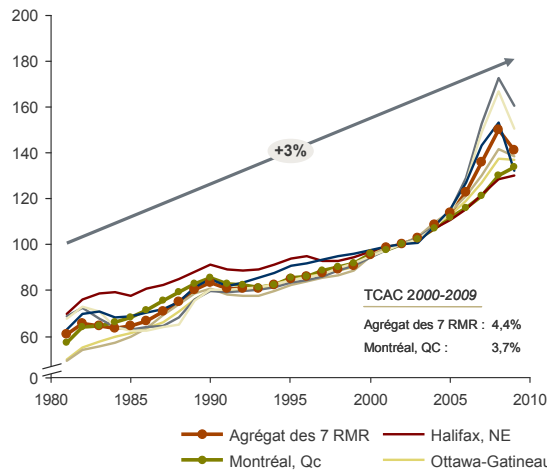


**Évolution des prix de construction des centres d'achats**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009

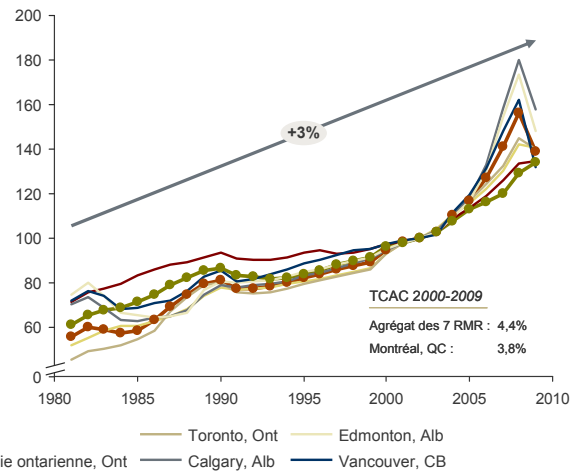


Source: Statistique Canada. : Indices des prix de la construction de bâtiments non résidentiels, selon la catégorie de structure, moyenne annuelle calculée, Analyse SECOR

**Évolution des prix de construction des immeubles à bureaux**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009



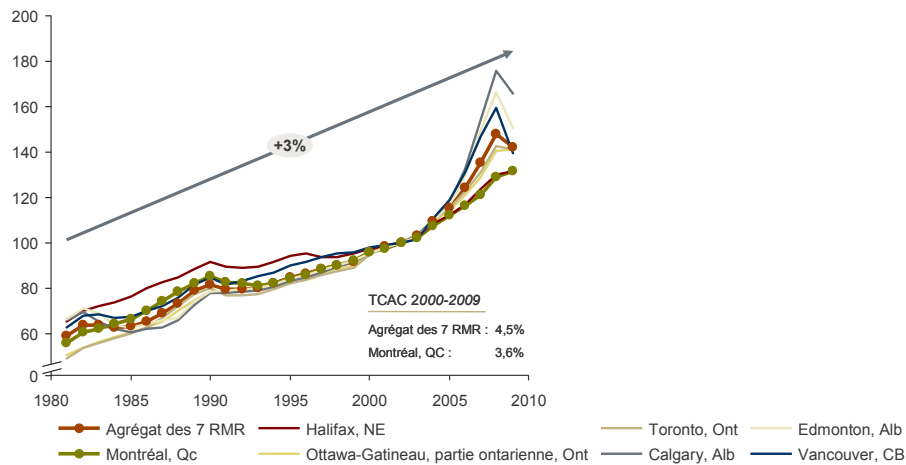
**Évolution des prix de construction des entrepôts**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009



Source: Statistique Canada. : Indices des prix de la construction d'immeubles d'appartements et non résidentiels, selon le type d'immeuble et les principaux groupes de métiers, moyenne annuelle calculée, Analyse SECOR

## CONSTRUCTION INSTITUTIONNELLE

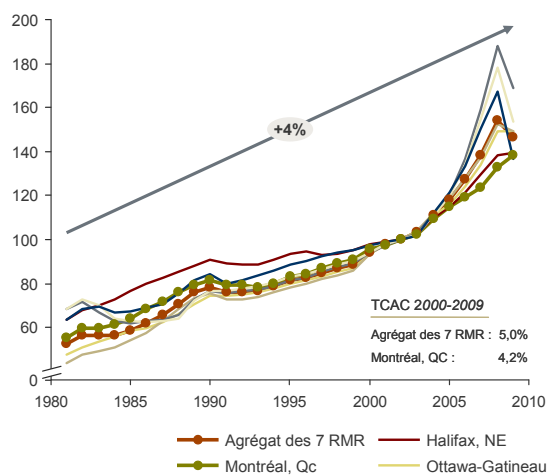
**Évolution des prix de construction des bâtiments institutionnels**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009



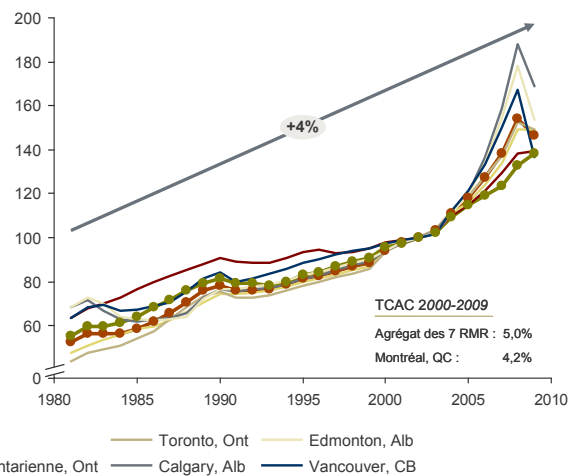
Source: Statistique Canada. : Indices des prix de la construction de bâtiments non résidentiels, selon la catégorie de structure, moyenne annuelle calculée, Analyse SECOR

## CONSTRUCTION INDUSTRIELLE

**Évolution des prix de construction des bâtiments industriels**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009



**Évolution des prix de construction des usines d'industrie légère**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009



Source: Statistique Canada. : Indices des prix de la construction de bâtiments non résidentiels, selon la catégorie de structure, moyenne annuelle calculée, Analyse SECOR

## CONCLUSION

---

L'objectif poursuivi par la présente analyse n'était pas de déterminer « le » niveau d'écart observé entre les coûts de construction non résidentielle au Québec et ceux du reste du Canada. L'exercice visait plutôt à confirmer ou infirmer l'hypothèse suivante : « *les coûts de construction sont beaucoup plus élevés au Québec que dans les régions comparables du reste du Canada* ». Cet exercice cherchait à valider ou non la perception de surcoûts existants au Québec dans le domaine de la construction, surcoûts qui atteindraient 20 à 25 %, voire 30 % de plus au Québec.

Pour pouvoir confirmer ou infirmer cette hypothèse, plusieurs sources différentes de données et d'information ont été colligées. Le but n'était pas d'établir une moyenne des résultats obtenus, mais de s'attarder à la tendance générale des résultats, au sens des résultats. Sur cette toile de fond, on peut conclure :

- qu'aucune des sources d'information disponibles ne confirme l'existence d'un niveau de surcoûts importants entre le Québec et le reste du Canada, et ce, peu importe le secteur ou le sous-secteur du domaine Commercial, institutionnel et industriel analysé;
- que les coûts de construction du Québec sont sous la moyenne ou dans la moyenne des régions comparables, que ce soit les principales provinces ou les grandes régions urbaines canadiennes;
- que les coûts de construction du Québec ne se retrouvent pratiquement jamais au sommet de ceux observés dans les différentes régions canadiennes et se situent plutôt généralement dans le deuxième ou le troisième quartile des territoires analysés;
- que les coûts de construction non résidentielle du Québec n'ont pas tendance à progresser plus fortement que ceux du reste du Canada et qu'au contraire, le taux d'inflation québécois des coûts de construction non résidentielle est inférieur à celui du reste du Canada depuis près de 20 ans.

En somme, les coûts du Québec se situent généralement au-dessus de ceux des régions de l'Atlantique ou des provinces centrales, mais sous ceux des provinces de l'Ouest et de l'Ontario. Cet ordonnancement est par ailleurs très similaire à celui que l'on retrouverait au niveau du revenu ou du coût de la vie relatif entre les diverses régions canadiennes.

Il importe de rappeler par ailleurs que cet exercice comporte des limites. Le secteur de la construction est un domaine où les comparaisons sont non seulement difficiles, mais souvent impossibles. Les « produits » de ce secteur sont très hétérogènes et les coûts peuvent varier en raison de certaines exigences particulières du client ou pour des facteurs qui sont totalement indépendants de l'industrie de la construction. Cette difficulté n'est pas étrangère au fait que l'on ne retrouve pas ou très peu d'études sur le sujet.

De plus, cette analyse ne doit pas être interprétée comme l'absence totale de surcoûts dans tous les projets réalisés au Québec. Les données colligées portent sur des ouvrages « normaux » ou « représentatifs ». Les très grands projets, qui sont généralement ceux où des surcoûts importants sont invoqués, n'ont pas été spécifiquement captés par la présente analyse. Selon les conditions du marché, tel que souligné par certains intervenants interrogés, les écarts peuvent aussi varier et être moins favorables au Québec. On peut également avancer que ces écarts risquent d'être plus grands pour certains types de travaux où la concurrence entre les entrepreneurs est moins grande. À noter toutefois que cela vaut pour le Québec comme pour les autres territoires.

Il apparaît néanmoins non fondé d'affirmer que les coûts de construction sont habituellement ou systématiquement beaucoup plus élevés au Québec que dans les régions canadiennes comparables.

## ANNEXES



# ANNEXE 1 — ANALYSE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION POUR LE SECTEUR COMMERCIAL

---

## SOMMAIRE DES RÉSULTATS POUR LA CONSTRUCTION DE TYPE COMMERCIAL

L'analyse des coûts de la construction commerciale se base sur les résultats suivants (présentés ci-après) :

- Simulations RSMeans pour neuf types de bâtiments commerciaux dans 14 métropoles canadiennes,
- Coûts au pied carré provenant de la base de données Reed Connect pour trois types de projets de bâtiments commerciaux comparables (Walmart, Canadian Tire et Tim Hortons),
- Réalisation de quatorze entrevues auprès d'entrepreneurs, de chaînes de commerce de détail et d'un propriétaire de résidences pour personnes âgées,
- Évolution 1980-2010 de l'indice des prix de la construction de Statistique Canada pour quatre types d'immeubles commerciaux, soit : ensemble des immeubles commerciaux, centres d'achats, immeubles à bureaux et entrepôts, et ce, pour sept régions métropolitaines canadiennes.

L'ensemble des résultats observés permet d'énoncer les constats suivants :

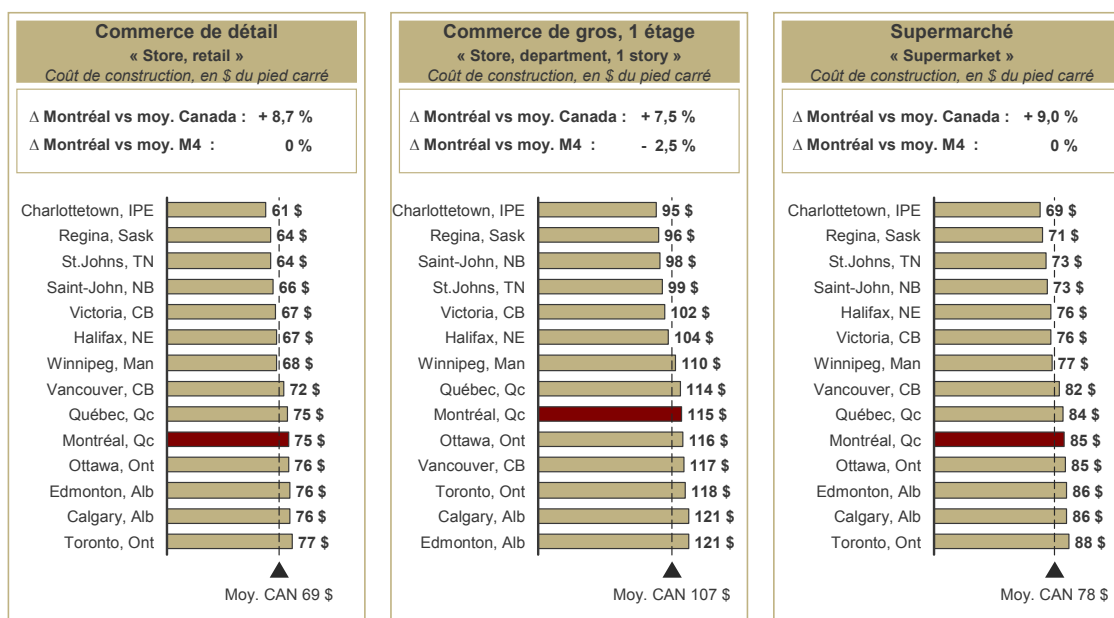
- Il n'existe pas de surcoûts significatifs au Québec,
- Alors que les coûts de la construction commerciale dans les régions du Québec (Sherbrooke, Québec) se situent sous la moyenne canadienne, ceux de la région de Montréal se situent un peu au-deçà, mais demeurent dans la moyenne des grandes métropoles canadiennes, et généralement en dessous des coûts observés dans les villes de Toronto, Ottawa, Edmonton et Calgary,
- Lorsque les coûts de la construction commerciale sont plus élevés au Québec que dans les autres provinces canadiennes, ce qui se produirait dans environ 28 % des cas selon les entrevues réalisées, ils le seraient dans une proportion moyenne de 3 à 7 %,
- Selon l'indice des prix de la construction, les prix de la construction commerciale au Québec pour la période 2000-2009 ont connu une croissance plus lente que dans l'ensemble du Canada, soit d'environ 1 % de moins.

## SOMMAIRE DES RÉSULTATS RSMEANS

Catégorie	Type de projets	Coût moyen au pied carré		
		Montréal	Moyenne des quatre métropoles*	Écart Montréal (%)
Commercial	Commerce de détail	75 \$	75 \$	0 %
	Commerce de gros, 1 étage	115 \$	118 \$	- 2,5 %
	Supermarché	85 \$	85 \$	0 %
	Édifice à bureaux, 2-4 étages	139 \$	140 \$	- 0,6 %
	Édifice à bureaux, 5-10 étages	150 \$	152 \$	- 1,5 %
	Édifice à bureaux, 11-20 étages	143 \$	145 \$	- 1,5 %
	Hôtel, 4-7 étages	166 \$	167 \$	- 0,7 %
	Restaurant	173 \$	173 \$	0 %
	Restaurant – Restauration rapide	169 \$	169 \$	0 %

\*Dans les graphiques de résultats présentés ci-après, c'est la moyenne canadienne qui est présentée. Cependant, la moyenne de comparaison la plus pertinente ici est celle des 4 métropoles canadiennes.

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS RSMEANS – COMMERCE

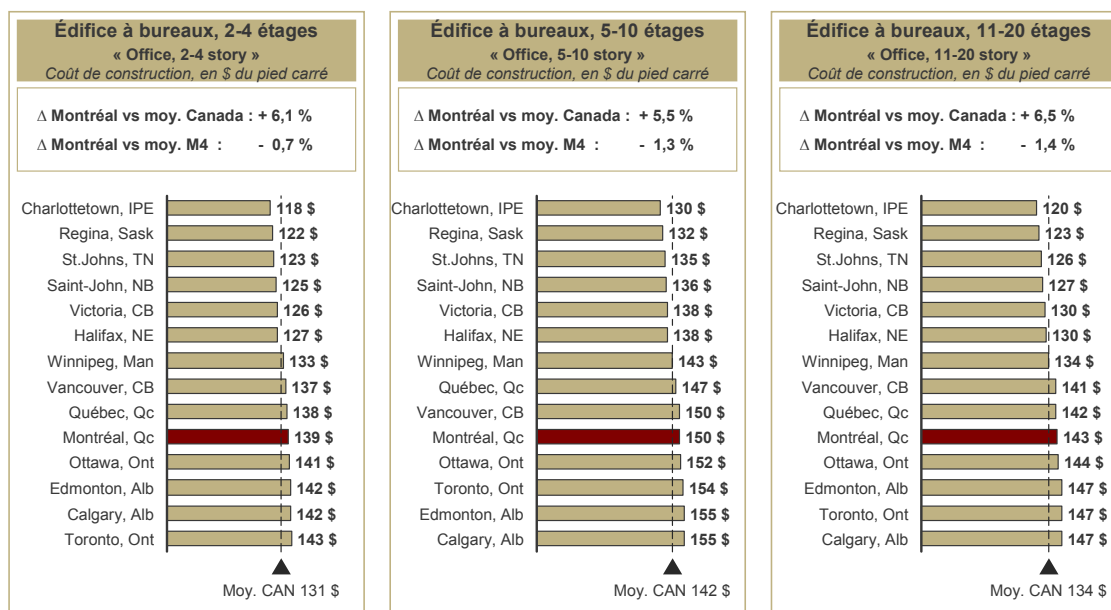


## Notes méthodologiques :

- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS RSMEANS – ÉDIFICES À BUREAUX

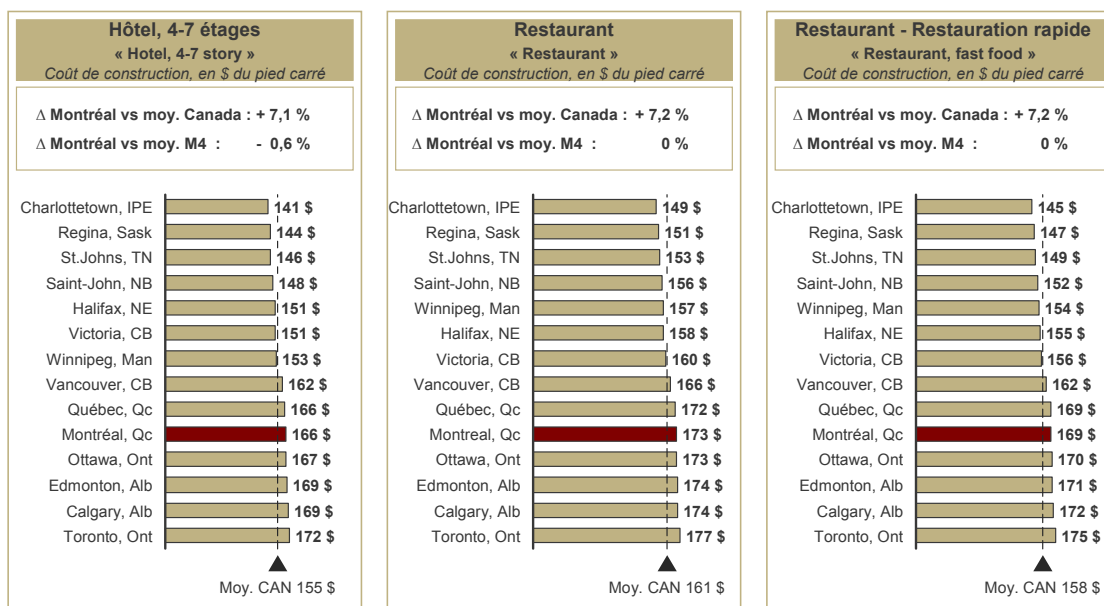


Notes méthodologiques :

- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS RSMEANS – RESTAURANTS ET HÔTEL



Notes méthodologiques :

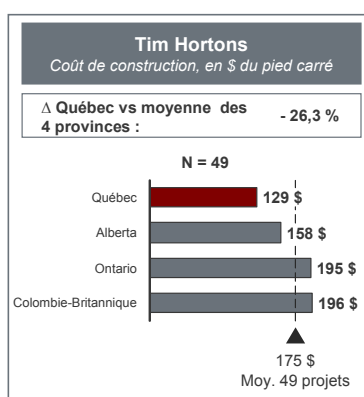
- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## SOMMAIRE DES RÉSULTATS REED CONNECT

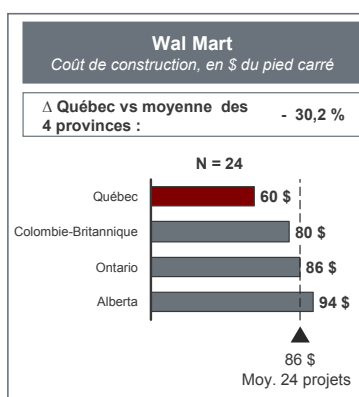
Catégorie	Type de projets	Coût moyen au pied carré		
		Au Québec	4 provinces recensées	Écart Québec (%)
Commercial	Commerce – Wal-Mart	60 \$	86 \$	- 30,2 %
	Commerce – Canadian Tire	99 \$	92 \$	+ 7,6 %
	Restaurant Tim Hortons	129 \$	175 \$	- 26,3 %

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS REED CONNECT – RESTAURANTS ET COMMERCE



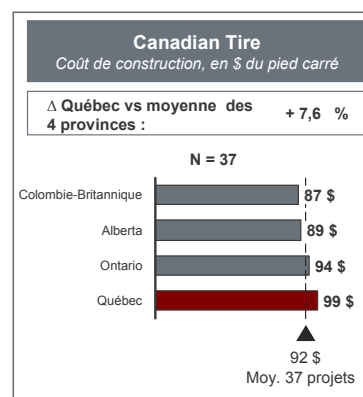
Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2007, 2008 et 2009 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Tous les projets considérés n'ont qu'un seul étage



Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2006 et 2007 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Tous les projets considérés n'ont qu'un seul étage
- Les projets ayant plus de 100\$ d'écart (coût au pied carré) avec la deuxième plus haute valeur de leur province ont été exclus (un projet exclu)



Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2006 et 2010 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Tous les projets considérés n'ont qu'un seul étage

Sources: Reed Connect Database, Analyse SECOR

\* La Nouvelle-Écosse ne fait pas partie des provinces observées puisqu'une seule donnée correspondait aux critères de comparaison. (Canadian Tire)

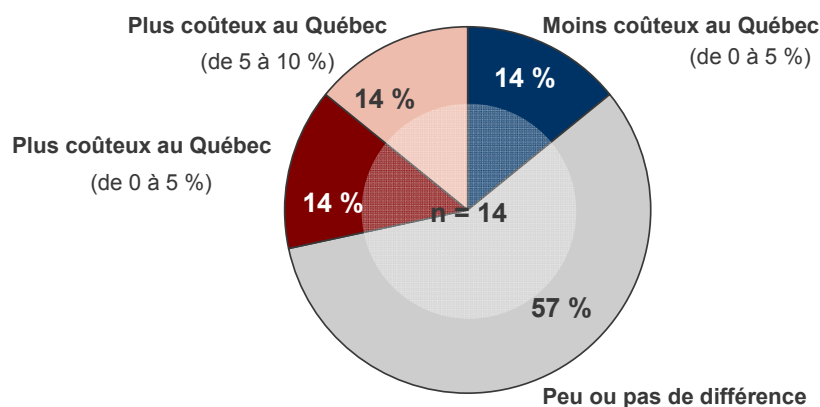
## RÉSULTATS DES ENTREVUES

Une vingtaine d'entrevues ont été réalisées auprès d'intervenants impliqués dans la construction d'immeubles au Québec et ailleurs au Canada. Quatorze entrevues nous ont permis de qualifier la différence des coûts de construction entre le Québec et les autres provinces canadiennes; deux entrepreneurs en construction, dix chaînes de commerce de détail et une chaîne de résidences pour personnes âgées nous ont fourni de l'information factuelle.

Entreprise	Types de construction
Canadian Tire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaîne de commerce de détail</li> <li>Pancanadien</li> </ul>
Chamberland group	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrepreneur, construction d'Hôtels et d'immeubles résidentiels haut de gamme</li> <li>Ontario et Québec</li> </ul>
Costco Canada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaîne de commerce de détail grande surface en alimentation</li> <li>Pancanadien</li> </ul>
Couche-Tard	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaîne de commerce de détail de petite surface en alimentation</li> <li>Surtout Québec et Ontario</li> </ul>
Famiprix	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaîne de commerce de détail (pharmacies)</li> <li>Expérience de construction pancanadienne</li> </ul>
Les pâtisseries St-Hubert	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaîne de restauration</li> <li>Québec, Ontario et Nouveau-Brunswick</li> </ul>
Loblaws	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaîne de commerce de détail en alimentation</li> <li>Pancanadien</li> </ul>
Revera Living	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaîne de résidences pour personnes âgées</li> <li>Projets de rénovation majeurs à travers le Canada : 80 projets au total, dont 4 au Québec</li> </ul>
Rona	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de détail et entrepôts</li> <li>Québec, Ontario et Ouest canadien</li> </ul>
Shoppers Drug mart (Pharmaprix)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaîne de commerce de détail (pharmacies)</li> <li>Pancanadien</li> </ul>
Société Immobilière Ahern	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrepreneur, construction d'immeubles commerciaux : centres d'achats, Dollarama, Winners</li> <li>Montréal et Toronto</li> </ul>
Sobeys	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaîne de commerce de détail en alimentation</li> <li>Surtout Québec, Ontario et Atlantique</li> </ul>
Subway	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaîne de restauration</li> <li>Pancanadien</li> </ul>
Wall-Mart	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaîne de commerce de détail</li> <li>Pancanadien</li> </ul>

À la lumière de ces entrevues, il semble qu'en général, les coûts de construction au Québec soient similaires à ceux du reste du Canada (notamment si l'on s'arrête aux comparaisons entre le Québec et l'Ontario), ou tout au plus légèrement supérieurs si l'on regarde l'ensemble des répondants de manière globale. Près de 60 % des répondants ne voient pas d'écarts, 14 % des coûts plus faibles et 28 % des coûts plus élevés (dont la moitié à moins de 5 % et l'autre moitié entre 5 et 10 %). Aucun répondant n'a signalé des coûts plus élevés de l'ordre de plus de 10 %.

## DIFFÉRENCE DES COÛTS DE CONSTRUCTION AU QUÉBEC PAR RAPPORT À L'ONTARIO

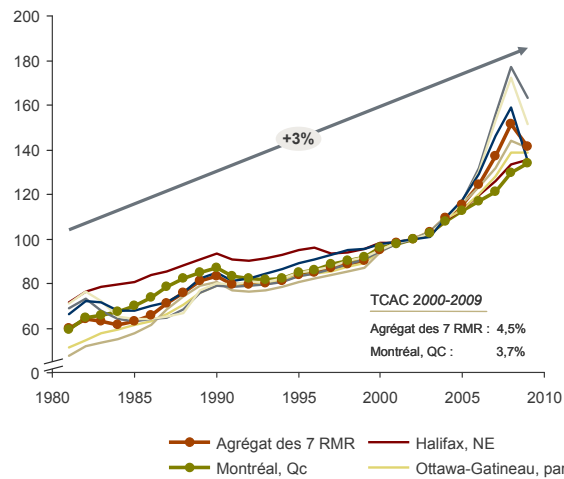


Le tableau suivant reprend les énoncés principaux des personnes interrogées. Il permet de noter que les écarts ne sont pas identifiés comme significatifs entre le Québec et l'Ontario. Les organisations qui ont réalisé des projets au cours des dernières années dans l'Ouest sont d'avis que les coûts y sont un peu plus élevés qu'au Québec. À l'inverse, les entreprises qui ont effectué des travaux de construction dans la région de l'Atlantique ou dans de plus petits centres urbains indiquent que les coûts du Québec sont légèrement au-dessus de la moyenne canadienne.

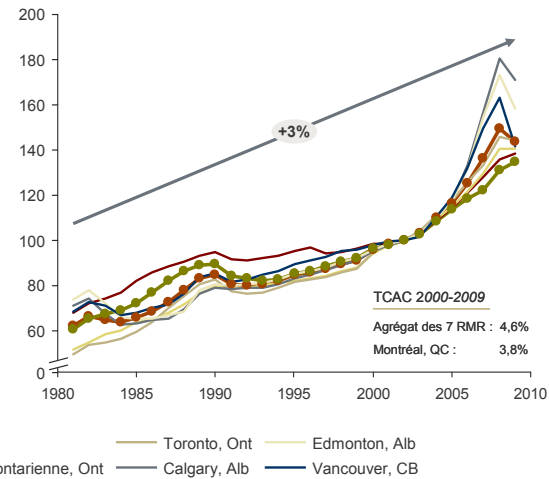
Participant	Commentaires
Entrevue (a)	<b>Aucune disparité notable</b> entre les marchés du Québec et de l'Ontario. Pas de différences ou spécificités au niveau du type d'entrepreneur en construction, il doit être certifié et avoir ses cartes professionnelles.
Entrevue (b)	<b>Très peu de différence</b> entre le Québec et l'Ontario, moins de 5% dans un sens ou dans l'autre. Les projets considérés sont d'envergure et requièrent des entrepreneurs certifiés (cartes) dans tous les cas.
Entrevue (c)	Les coûts de construction sont <b>légèrement plus élevés au Québec</b> , de moins de 5 %. Attribue cette différence à la bureaucratie au Québec, soit le besoin de faire approuver les projets et la paperasse.
Entrevue (d)	<b>Plus coûteux de construire au Québec</b> , avec un écart de <b>plus de 5 %</b> . Explique principalement cette différence par la présence de syndicats. Cependant la chaîne d'approvisionnement (selon la localisation du projet) et la période de construction peuvent également influencer à la hausse sur les coûts.
Entrevue (e)	<b>Très peu de différence</b> si l'on exclut l'effet des taxes, avec des écarts minimes de moins de 5 % dans un sens ou l'autre. La différence relève principalement des taxes et de la demande sur le marché. Apprécie la rapidité des processus au Québec, au regard des relations avec les agences gouvernementales (pour le zonage par exemple).
Entrevue (f)	<b>Très peu de différence</b> entre le Québec et l'Ontario, plus ou moins 5 %. Lorsque les coûts au Québec sont plus élevés, cela s'explique par les conditions du marché, principalement par la disponibilité ou non de la main d'œuvre.
Entrevue (g)	Entre le Québec et l'Ontario : il est <b>moins coûteux d'environ 5 % de construire au Québec</b> . Il y a notamment moins de contraintes municipales au Québec et les échéanciers sont plus courts (main d'œuvre largement disponible). Entre le Québec et l'Ouest du Canada, l'écart est plus prononcé : il en coûte de 10 à 15 % moins cher de construire au Québec.
Entrevue (h)	Les coûts sont <b>plus élevés</b> dans la province de Québec (Montréal et Québec) que dans le reste du Canada, et ce, de l'ordre de <b>10 à 15 %</b> . La base de comparaison comprend plusieurs centres urbains de différentes tailles.
Entrevue (i)	<b>Très peu de différence</b> entre le Québec et l'Ontario Lorsque les coûts au Québec sont plus élevés, cela s'explique par les conditions du marché
Entrevue (j)	<b>Très peu de différence</b> Le Québec est un peu moins coûteux que l'Ontario, mais plus que dans l'Atlantique
Entrevue (k)	<b>Très peu de différence</b> avec des écarts minimes de moins de 5 % dans un sens ou l'autre. La différence relève principalement de la demande sur le marché.
Entrevue (l)	<b>Un peu plus coûteux au Québec entre 0 et 5 %</b> Moins par rapport à l'Ontario, mais plutôt par rapport à la moyenne canadienne
Entrevue (m)	<b>Aucune différence significative</b> entre le Québec et l'Ontario Surtout dans les grands centres où il existe plusieurs options au niveau des entrepreneurs et des salaires comparables au niveau des travailleurs
Entrevue (n)	Les coûts sont <b>moins élevés</b> dans la province de Québec de l'ordre de 5 % Surtout par rapport à l'Ontario et l'Ouest

## RÉSULTATS DE L'ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DE LA CONSTRUCTION

**Évolution des prix de construction des bâtiments commerciaux**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009

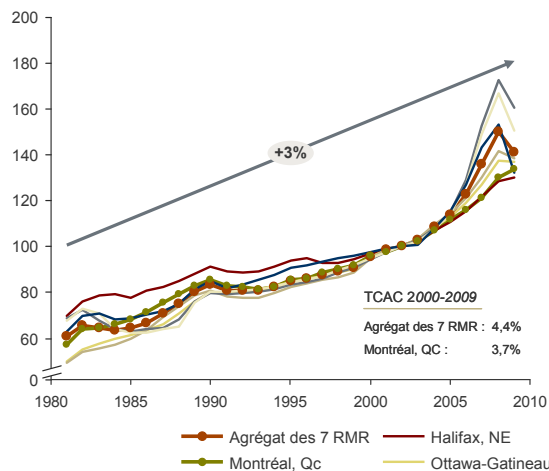


**Évolution des prix de construction des centres d'achats**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009

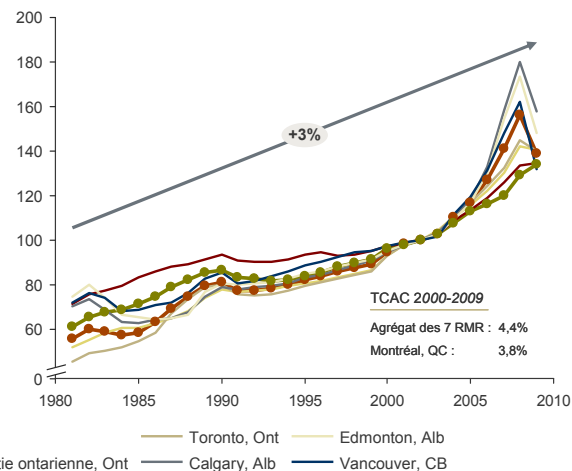


Source: Statistique Canada. : Indices des prix de la construction de bâtiments non résidentiels, selon la catégorie de structure, moyenne annuelle calculée, Analyse SECOR

**Évolution des prix de construction des immeubles à bureaux**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009



**Évolution des prix de construction des entrepôts**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009



Source: Statistique Canada. : Indices des prix de la construction d'immeubles d'appartements et non résidentiels, selon le type d'immeuble et les principaux groupes de métiers, moyenne annuelle calculée, Analyse SECOR

## ANNEXE 2 — ANALYSE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION POUR LE SECTEUR INSTITUTIONNEL

---

### SOMMAIRE DES RÉSULTATS POUR LA CONSTRUCTION DE TYPE INSTITUTIONNEL

L'analyse des coûts de la construction institutionnelle se base sur les résultats suivants (présentés ci-après) :

- Simulations RSMeans pour huit types de bâtiments institutionnels dans 14 métropoles canadiennes,
- Coûts au pied carré provenant de la base de données Reed Connect pour quatre types de projets de bâtiments institutionnels comparables (écoles primaires, collèges et universités, hôpitaux et édifices à bureaux gouvernementaux),
- Évolution 1980-2010 de l'indice des prix de la construction de Statistique Canada pour les bâtiments institutionnels, et ce, pour sept régions métropolitaines canadiennes.

L'ensemble des résultats observés permet d'énoncer les constats suivants :

- Il n'existe pas de surcoûts significatifs au Québec,
- Les coûts de la construction institutionnelle pour les villes de Québec et de Montréal sont légèrement au-dessus de la moyenne canadienne, mais se situent dans la moyenne des grandes métropoles canadiennes et généralement en dessous des coûts observés dans les villes de Toronto, Ottawa, Edmonton et Calgary,
- Selon l'indice des prix de la construction, les prix de la construction institutionnelle au Québec pour la période 2000-2009 ont connu une croissance plus lente que dans l'ensemble du Canada, soit d'environ 1 % de moins.

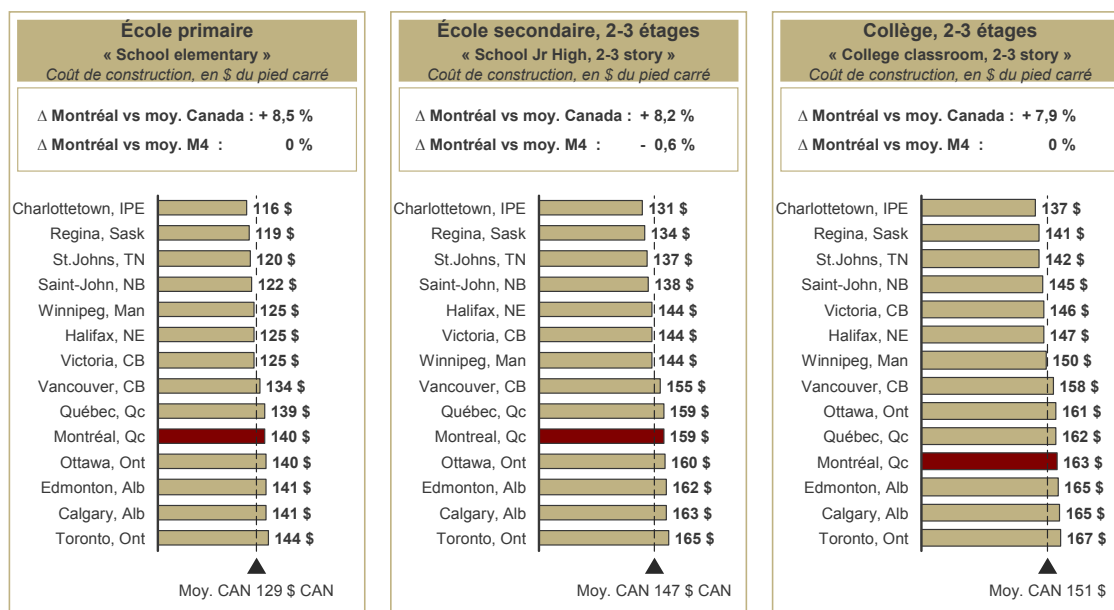


## SOMMAIRE DES RÉSULTATS RSMEANS

Catégorie	Type de projets	Coût moyen au pied carré		
		Montréal	Moyenne des quatre métropoles	Écart Montréal (%)
Institutionnel	École primaire	140 \$	140 \$	0 %
	École secondaire, 2-3 étages	159 \$	160 \$	- 0,7 %
	Collège, 2-3 étages	163 \$	163 \$	0 %
	Hôpital, 2-3 étages	278 \$	277 \$	+ 0,4 %
	Hôpital, 4-8 étages	289 \$	290 \$	- 0,5 %
	Clinique médicale, 2 étages	178 \$	178 \$	0 %
	Station de police	152 \$	152 \$	0 %
	Bureau de poste	96 \$	96 \$	0 %

\*Dans les graphiques de résultats présentés ci-après, c'est la moyenne canadienne qui est présentée. Cependant, la moyenne de comparaison la plus pertinente ici est celle des 4 métropoles canadiennes.

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS RSMEANS – ÉCOLES (ÉDUCATION)

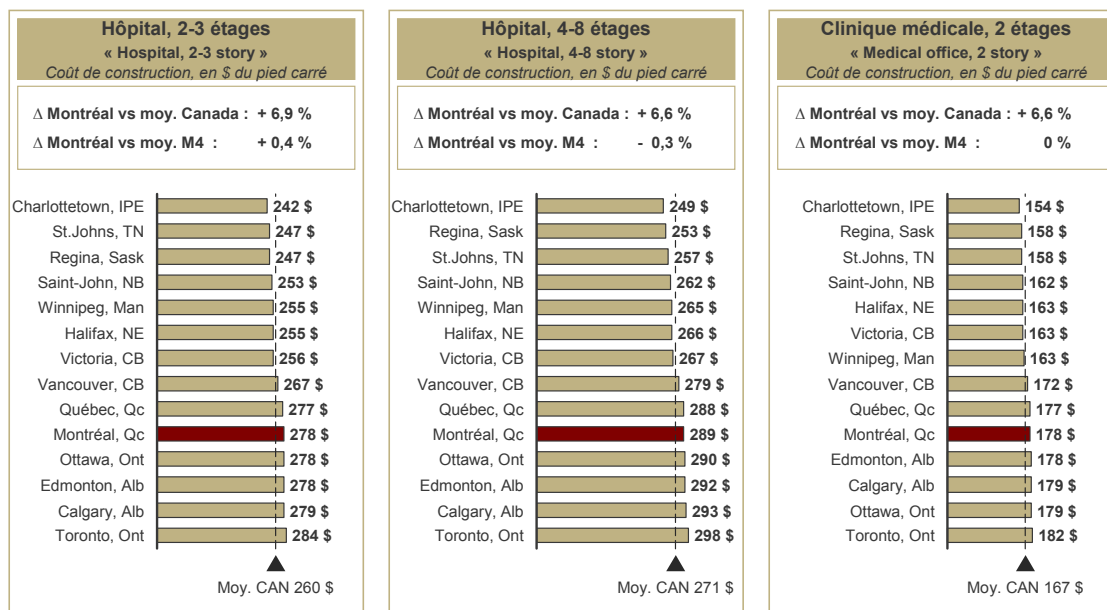


## Notes méthodologiques :

- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS RSMEANS – HÔPITAUX (SANTÉ)

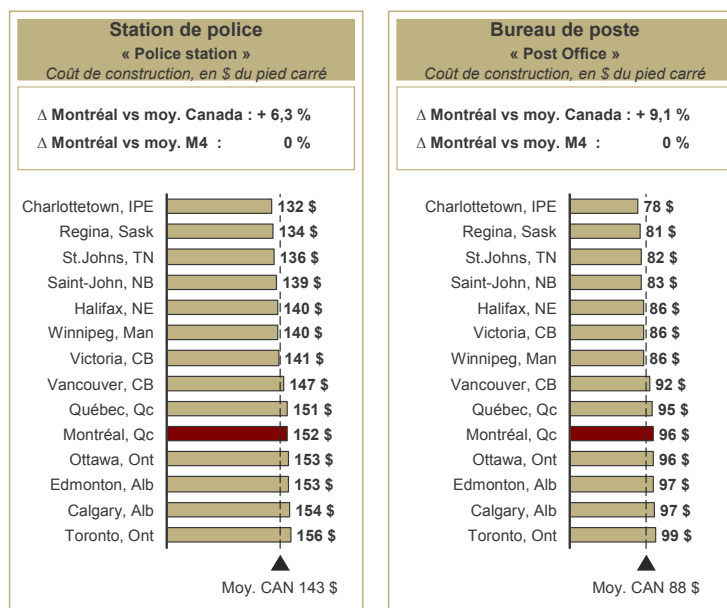


Notes méthodologiques :

- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS RSMEANS – BUREAUX GOUVERNEMENTAUX



Notes méthodologiques :

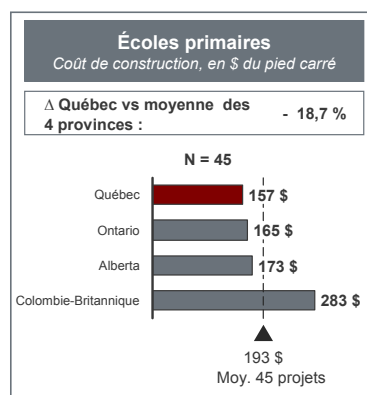
- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## SOMMAIRE DES RÉSULTATS REED CONNECT

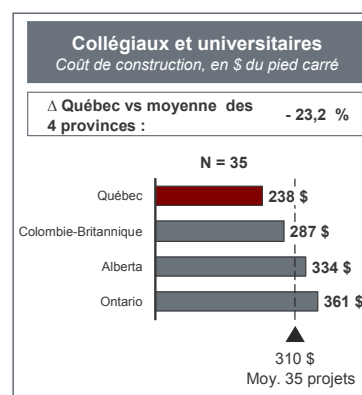
Catégorie	Type de projets	Coût moyen au pied carré		
		Au Québec	4 provinces recensées	Écart Québec (%)
Institutionnel	Écoles primaires	157 \$	193 \$	- 18,7 %
	Collèges et universités	238 \$	310 \$	- 23,2 %
	Hôpitaux	207 \$	259 \$	- 20,1 %
	Édifices à bureaux	220 \$	203 \$	+ 8,4 %

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS REED CONNECT – ÉCOLE (ÉDUCATION)



## Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2006 et 2010 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Tous les projets considérés n'ont qu'un seul étage



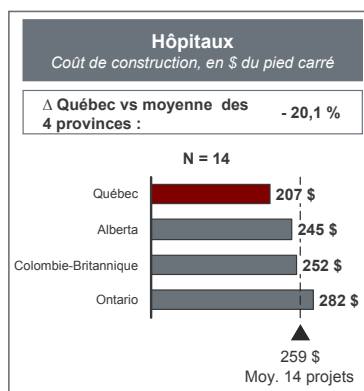
## Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2009 et 2010 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Tous les projets considérés n'ont qu'un seul étage
- Les projets contiennent ou non des laboratoires : le coût du pied carré ne présentant pas de corrélation directe avec cette variable.
- Les projets sont pour des facultés de sciences pures et de sciences sociales : le coût du pied carré ne présentant pas de corrélation directe avec cette variable.

Sources: Reed Connect Database, Analyse SECOR

\* La Nouvelle-Écosse ne fait pas partie des provinces observées puisque la quantité de données correspondant aux critères de comparaison était insuffisante

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS REED CONNECT – HÔPITAUX (SANTÉ)



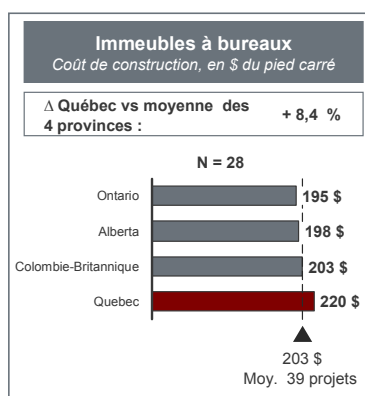
Notes méthodologiques :

- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2007 et 2010 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble ou un ajout majeur
- Les projets considérés ont six étages et moins
- Les projets requérant une certification LEED ont été exclus
- Le centre de traitement pour le cancer ont été exclus (2 projets) puisque leur coût de construction au pied carré est largement au-delà de ceux des autres projets (plus de 1000\$/pi<sup>2</sup>).
- Les projets ayant plus de 500\$ d'écart (coût au pied carré) avec la deuxième plus haute valeur de leur province ont été exclus (1 projet exclu).

Sources: Reed Connect Database, Analyse SECOR

\* Aucune donnée disponible pour la Nouvelle-Écosse

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS REED CONNECT – ÉDIFICES À BUREAUX



Notes méthodologiques :

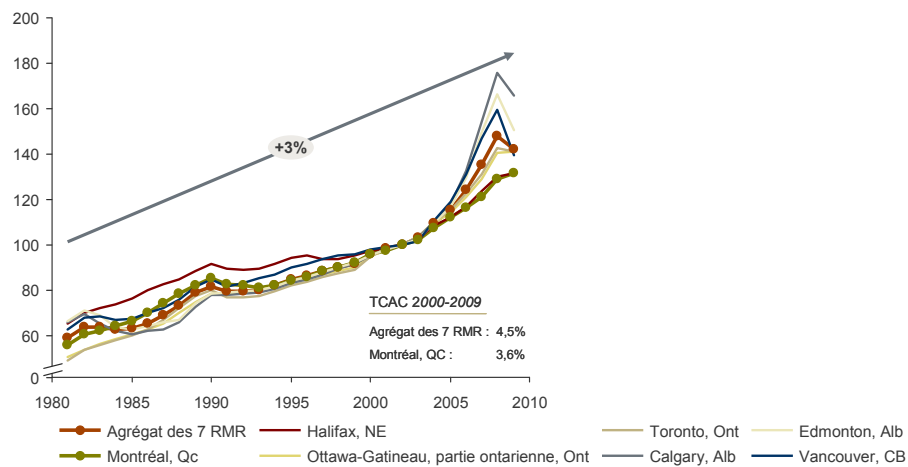
- Tous les projets considérés ont été mis à jour entre 2007 et 2010 inclusivement
- Aucun projet au stade prospectif "contemplated" n'a été considéré
- Tous les projets sont pour la construction d'un nouvel immeuble
- Les projets considérés comptent 1 à 2 étages inclusivement
- Les projets ayant plus de 200 \$ d'écart (coût au pied carré) avec la deuxième plus haute valeur de leur province ont été exclus (1 projet exclu)
- Les projets ayant plus de 50 \$ d'écart (coût au pied carré) avec la deuxième plus basse valeur dans leur province ont été exclus (deux projets exclus)

Sources: Reed Connect Database, Analyse SECOR

\* Aucune donnée disponible pour la Nouvelle-Écosse

## RÉSULTATS DE L'ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DE LA CONSTRUCTION

**Évolution des prix de construction des bâtiments institutionnels**  
Indice 2002 = 100; 1981-2009



Source: Statistique Canada. : Indices des prix de la construction de bâtiments non résidentiels, selon la catégorie de structure, moyenne annuelle calculée, Analyse SECOR

## ANNEXE 3 — ANALYSE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION POUR LE SECTEUR INDUSTRIEL

---

### SOMMAIRE DES RÉSULTATS POUR LA CONSTRUCTION DE TYPE INDUSTRIEL

L'analyse des coûts de la construction industrielle se base sur les résultats suivants (présentés ci-après) :

- Simulations RSMeans pour deux types de bâtiments industriels (usine à 1 et 3 étages), et ce, pour 14 métropoles canadiennes,
- Comparaison des coûts de la construction entre 12 métropoles canadiennes pour six secteurs d'activité d'importance au Québec selon une étude de KPMG<sup>6</sup>, soit pour les secteurs de l'aéronautique, de la transformation alimentaire, de la fabrication de composantes métalliques, de produits pharmaceutiques, de centres de données ou pour la conception de logiciels,
- Évolution (1980-2010) de l'indice des prix de la construction de Statistique Canada pour deux types d'immeubles industriels, soit les bâtiments industriels et les usines d'industrie légère, pour sept régions métropolitaines canadiennes.

L'ensemble des résultats observés permet d'énoncer les constats suivants :

- Il n'existe pas de surcoûts significatifs au Québec,
- Les coûts de la construction industrielle se situent de 7 à 8 % au-dessus de la moyenne canadienne, mais demeurent dans la moyenne des grandes métropoles canadiennes, et généralement en dessous des coûts observés dans les villes de Toronto, Edmonton et Calgary,
- Les coûts de la construction industrielle pour les secteurs de l'aérospatiale, de la transformation alimentaire, de la pharmaceutique et des composantes métalliques se situent environ à 2 % au-dessus de la moyenne canadienne, mais en dessous des coûts observés pour les villes de Halifax, Edmonton, Vancouver, St. John's et Victoria,
- Les coûts de la construction industrielle pour le secteur des services moteurs comme les centres de données ou la conception de logiciels sont sous la moyenne canadienne et en dessous de ceux des grandes villes de l'Ouest et de l'Ontario,
- Selon l'indice des prix de la construction, les prix de la construction industrielle au Québec pour la période 2000-2009 ont connu une croissance plus lente que dans l'ensemble du Canada, soit d'environ 1 % de moins.

---

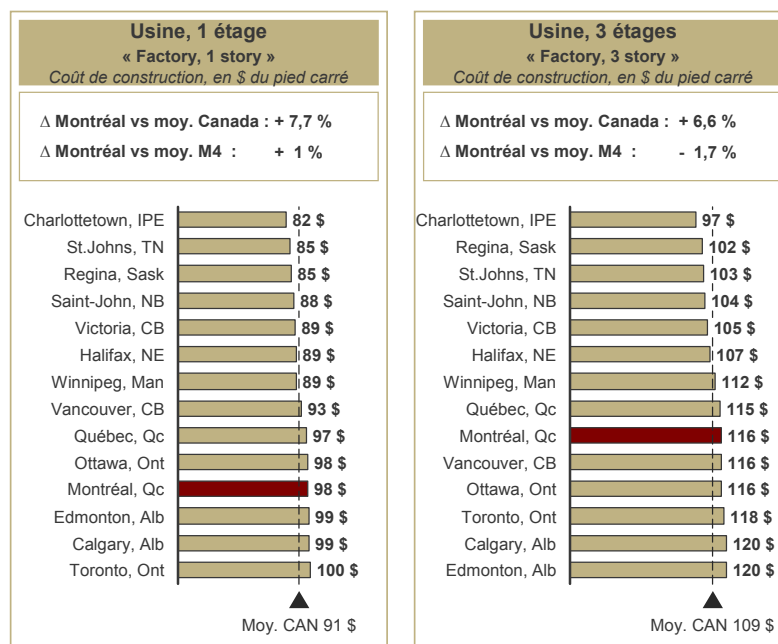
<sup>6</sup> KPMG, *Competitive alternatives-Results*, Édition 2010.

## SOMMAIRE DES RÉSULTATS RSMEANS

Catégorie	Type de projets	Coût moyen au pied carré		
		Montréal	Moyenne des quatre métropoles	Écart Montréal (%)
Industriel	Usine, 1 étage	98 \$	97 \$	+ 1 %
	Usine, 3 étages	116 \$	118 \$	- 1,5 %

\*Dans les graphiques de résultats présentés ci-après, c'est la moyenne canadienne qui est présentée. Cependant, la moyenne de comparaison la plus pertinente ici est celle des 4 métropoles canadiennes.

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS RSMEANS – USINES

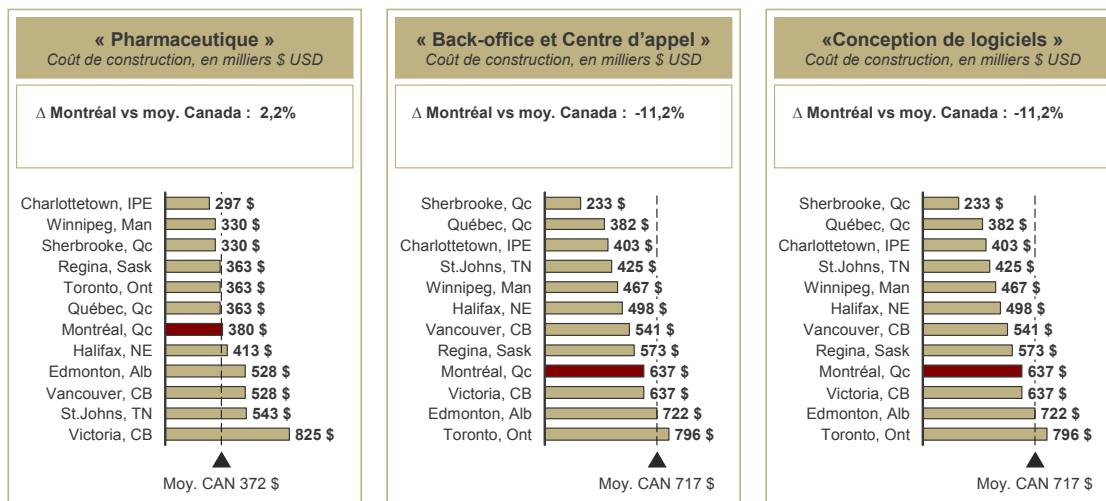


## Notes méthodologiques :

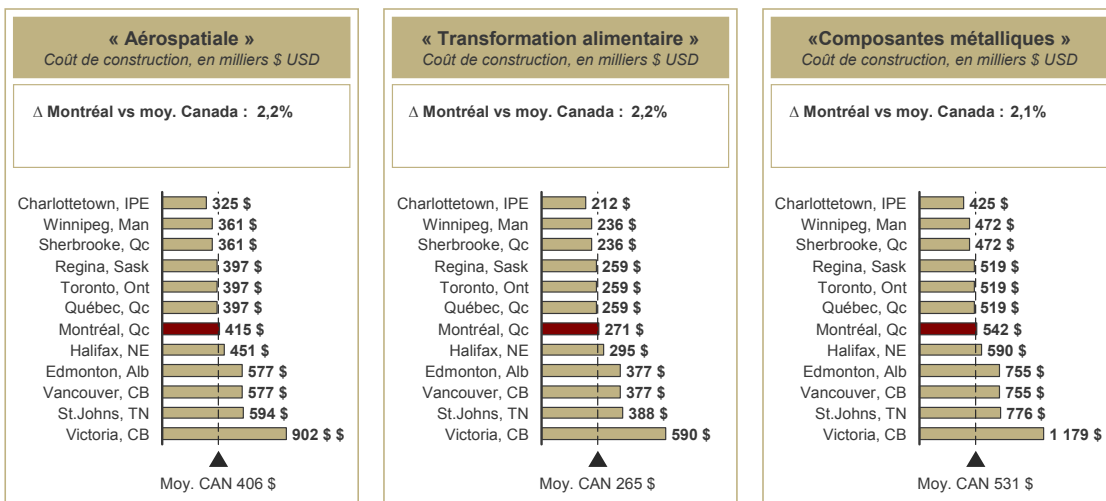
- La moyenne canadienne comprend la principale métropole de chacune des provinces.
- La moyenne M4 inclut les 4 métropoles canadiennes : Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver.
- Les frais d'architecture sont exclus du calcul, alors que le profit et « l'overhead » de l'entrepreneur sont inclus.

Sources: RSMMeans simulations 2009, Analyse SECOR

## RÉSULTAT DE LA COMPARAISON DES COÛTS DE CONSTRUCTION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS SELON KPMG

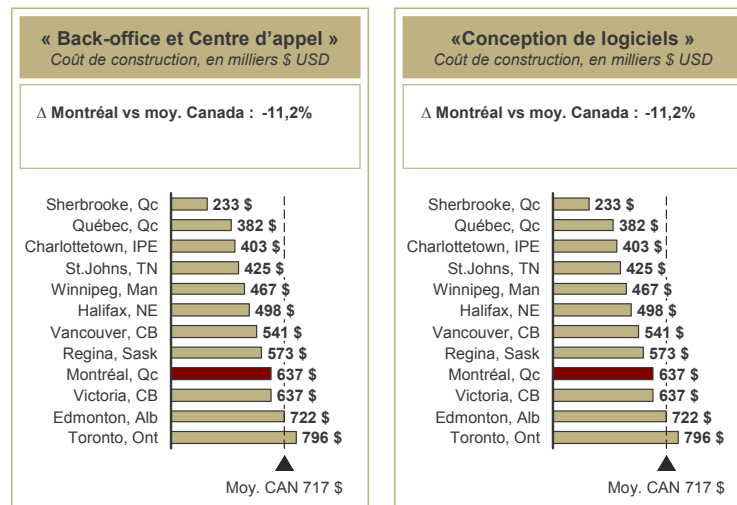


Source: KPMG, Competitive alternatives-Results, Édition 2010; Analyse SECOR.



Source: KPMG, Competitive alternatives-Results, Édition 2010; Analyse SECOR

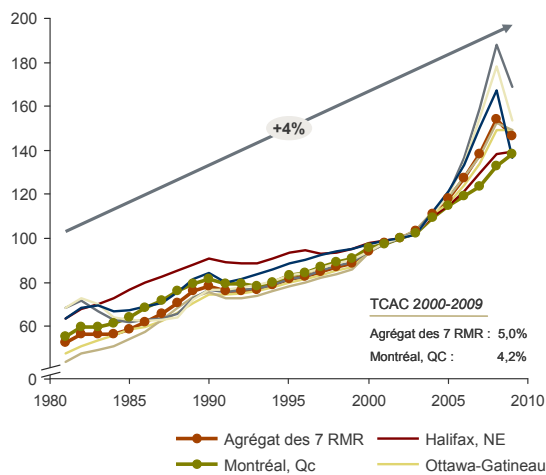




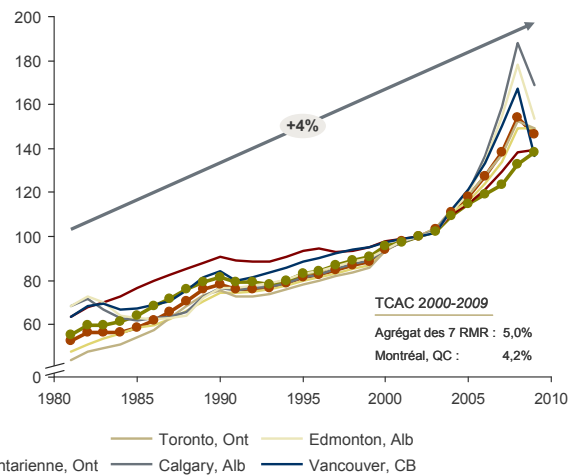
Source: KPMG, Competitive alternatives-Results, Édition 2010; Analyse SECOR.

## RÉSULTATS DE L'ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DE LA CONSTRUCTION

**Évolution des prix de construction des bâtiments industriels**  
Indice 2002 =100; 1981-2009



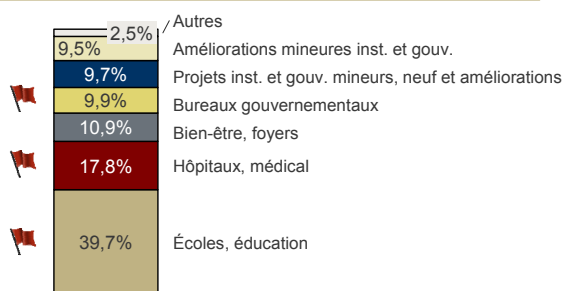
**Évolution des prix de construction des usines d'industrie légère**  
Indice 2002 =100; 1981-2009



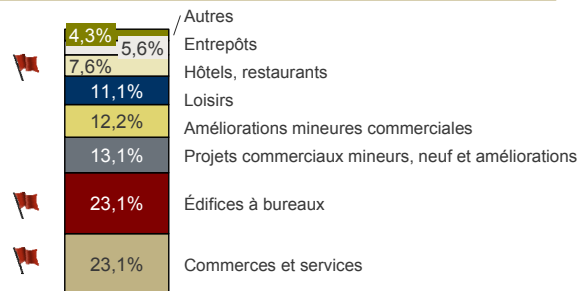
Source: Statistique Canada. : Indices des prix de la construction de bâtiments non résidentiels, selon la catégorie de structure, moyenne annuelle calculée, Analyse SECOR

## ANNEXE 4 — VENTILATION DES PERMIS DE BÂTIR NON RÉSIDENTIELS OCTROYÉS AU QUÉBEC

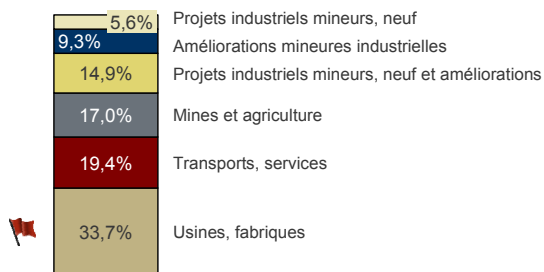
**Valeur des permis de bâtir institutionnels et gouvernementaux au Québec**  
2009, en %



**Valeur des permis de bâtir commerciaux au Québec**  
2009, en %



**Valeur des permis de bâtir industriels au Québec**  
2009, en %



Légende :



Type de bâtiment retenu pour l'échantillon d'étalonnage

Source: Statistique Canada, Analyse SECOR.





*Association de la construction  
du Québec*

---

**[www.acq.org](http://www.acq.org)**



MONTREAL :: NEW YORK :: PARIS :: QUEBEC :: TORONTO :: VANCOUVER