



Andrée

De Serres, LL. L., MBA, Ph. D.

Experte invitée

## INNOVATIONS ET NOUVELLES TENDANCES EN DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER AU QUÉBEC DES MODÈLES MIEUX STRUCTURÉS, PLUS EFFICACES ET PLUS RÉSILIENTS

Le secteur immobilier québécois est en pleine transition. Pression sur l'abordabilité, hausse des coûts de construction, exigences environnementales accrues et montée des risques climatiques obligent les acteurs du marché à revoir leurs façons de faire. En ce début d'année 2026, plusieurs tendances se sont imposées comme des ajustements structurants aux modèles traditionnels. Ces innovations touchent autant la conception des projets que leur réalisation et leur exploitation.

Si ces pratiques peuvent sembler plus complexes, elles rendent en réalité les projets plus cohérents et maîtrisables. En structurant dès l'amont les modes de développement, les choix de conception et de construction, les standards de performance et la prise en compte des risques, elles contribuent à réduire l'incertitude et à améliorer la capacité à livrer les projets.

### DES MODÈLES HYBRIDES POUR RÉPONDRE AUX DÉFIS D'ABORDABILITÉ

Au Québec, livrer des immeubles à logements abordables uniquement à partir des modèles classiques devient de plus en plus difficile. Les coûts du foncier, des matériaux, de la main-d'œuvre et du financement fragilisent les projets, surtout dans les grands centres. Pour y répondre, des modèles hybrides se généralisent.

Concrètement, un même projet combine plusieurs types de logements : loyers de marché, loyers abordables et parfois logements destinés à des clientèles ciblées, comme les étudiants, les aînés ou les travailleurs. Cette mixité permet de mieux équilibrer les projets et de répartir les contraintes.

Ces modèles reposent aussi sur de nouvelles collaborations. Les municipalités, les institutions publiques ou parapubliques et certains grands employeurs deviennent des partenaires clés, notamment par des contributions foncières, des baux à long terme ou des engagements d'occupation.

### LE BÂTIMENT MODULAIRE : UNE PRATIQUE QUI S'INSTALLE

Parmi les tendances qui gagnent rapidement du terrain, le bâtiment modulaire occupe une place croissante au Québec. Longtemps associé à des projets temporaires, il s'impose désormais comme une solution crédible pour le logement résidentiel.

La fabrication en usine aide à mieux contrôler les délais et la qualité, tout en réduisant les aléas liés aux chantiers traditionnels. Dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre et de contraintes opérationnelles accrues, cette approche apporte une réponse aux défis de livraison.

Le modulaire s'intègre particulièrement bien aux projets répétables et aux ensembles de taille moyenne ou importante, en facilitant la standardisation de certaines composantes tout en conservant une marge d'adaptation.

### LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE COMME STANDARD PARTAGÉ

La performance énergétique des bâtiments est devenue un enjeu central pour l'ensemble du secteur. Au Québec, on observe un passage progressif d'une logique de conformité minimale à une logique de performance suivie dans le temps.

Il ne s'agit plus seulement de viser une certification, mais de démontrer des résultats concrets : consommation énergétique, confort

Andrée De Serres, professeure, titulaire de la Chaire La Caisse en immobilier et directrice de l'Observatoire et centre de valorisation des innovations en immobilier, École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal.

thermique, qualité de l'air intérieur et maîtrise du confort thermique en été comme en hiver. Cette évolution favorise un langage commun entre les acteurs et une meilleure intégration de la performance environnementale dès la conception.

Un immeuble peu performant sur le plan énergétique est susceptible de nécessiter des corrections coûteuses à moyen terme.

### **L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE COMME OUTIL D'APPUI**

L'intégration de solutions d'intelligence artificielle constitue une autre tendance émergente. L'IA s'impose progressivement comme un outil d'appui à la gestion et à l'exploitation des immeubles.

Elle permet notamment de suivre les consommations, de détecter certaines anomalies, d'anticiper des besoins de maintenance et d'analyser les usages, contribuant à une meilleure compréhension du fonctionnement des bâtiments.

### **LA PRISE EN COMPTE ACCRUE DES RISQUES CLIMATIQUES**

Enfin, la gestion des risques climatiques est devenue incontournable. Vagues de chaleur, épisodes d'inondation et pression sur les infrastructures urbaines ont des impacts directs sur les immeubles et leur exploitation.

Ces préoccupations influencent désormais la conception des projets: maîtrise du confort thermique en été comme en hiver, gestion de l'eau, robustesse des systèmes et choix des matériaux.



L'objectif est de concevoir des immeubles capables de rester fonctionnels et confortables dans un climat en évolution.

### **ANTICIPER POUR MIEUX LIVRER**

Un point commun relie ces tendances: elles déplacent les efforts vers l'amont des projets. Davantage de décisions sont prises plus tôt, avec une meilleure articulation entre conception, construction et exploitation. Cette anticipation donne la possibilité de limiter les ajustements ultérieurs, souvent coûteux, et d'améliorer la cohérence globale des projets dans un contexte où les marges de manœuvre se resserrent.

### **VERS UN SECTEUR PLUS STRUCTURÉ**

Ces tendances, observées isolément au cours des dernières années, forment désormais un ensemble cohérent de pratiques structurantes. En ce début de 2026, elles traduisent moins une phase d'expérimentation qu'un changement durable des pratiques, appelé à structurer le développement immobilier. ■


**côte à côte**

[avisonyoung.ca](http://avisonyoung.ca)

Nous sommes bien plus que des courtiers ou de simples fournisseurs de services immobiliers.

Nous sommes vos conseillers, vos partenaires et vos véritables alliés, travaillant à vos côtés pour faire une vraie différence.

Avec nous, vous êtes en bonne compagnie.

 Nous tissons des liens solides avec nos clients et partenaires depuis 1978, et nous en sommes fiers.

**AVISON  
YOUNG**