

Mémoire

États généraux sur le coût
et le financement des
infrastructures municipales

Position de Medifice sur
la diversification des modes
de réalisation et le recours
accru au modèle CCFM
(Conception, Construction,
Financement, Maintien)

EN BREF

+1 G\$ en capacité de projets

50 ans d'historique de projets
d'impact

7 recommandations



Présenté aux États généraux sur
le coût et le financement des infrastructures
municipales — Gouvernement du Québec



Arrimage aux quatre axes officiels

Le présent mémoire s'inscrit directement dans les quatre axes officiels des États généraux. Il complète les revendications portées par l'Union des municipalités du Québec et la Fédération québécoise des municipalités en apportant un éclairage ciblé sur la diversification des modes de réalisation et sur la mobilisation des capitaux institutionnels québécois.

AXES OFFICIELS DES ÉTATS GÉNÉRAUX

1. Pouvoirs fiscaux municipaux

Contribution du mémoire

Appui sans réserve à la création du fonds dédié de 25 G\$ réclamé par l'UMQ et la FQM, en positionnement complémentaire.

2. Modèles de financement

Contribution du mémoire

Mobilisation accrue de capitaux institutionnels québécois en complément des fonds publics traditionnels.

3. Priorisation du maintien des actifs

Contribution du mémoire

Ajustements concrets aux programmes de subventions (PRACIM, PAFIRSPA, PRIMEAU) et au cadre d'approvisionnement, en continuité des Lois 122 (2017), 73 (2024) et 79 (2025).

4. Allègement réglementaire

Contribution du mémoire

Alignement mécanique des incitatifs du partenaire sur la performance à long terme de l'actif (cycle de vie de 35 à 50 ans).

Chacune des **sept recommandations formulées en fin de mémoire** peut être rattachée à un ou plusieurs de ces quatre axes.

Table des matières

Sommaire exécutif	3
Contexte	5
Une crise structurelle des infrastructures	6
Le modèle CCFM (Conception, Construction, Financement, Maintien) comme outil de transformation	9
Gestion des responsabilités dans le cadre du CCFM/location	12
Capacité de financement	14
Des changements additionnels	15
Recommandations	17
Conclusion	18
Bibliographie	19
À propos de Medifice	20
Partenariat institutionnel	20

Sommaire exécutif

Le Québec fait face à une crise structurelle de ses infrastructures publiques. Malgré des investissements records, sa capacité de livraison se détériore. Le Plan québécois des infrastructures 2026-2036 atteint 167 G\$, 71 % doivent être consacré au maintien d'actifs¹. À ce seul chapitre le déficit de maintien d'actifs du gouvernement approche 45 G\$ et, avec celui des municipalités, dépasse 100 G\$². À cela, s'ajoutent d'autres crises potentielles, elles aussi très préoccupantes, celle du logement, les grands projets fédéraux comme le TGV et les investissements requis pour Hydro-Québec. L'enjeu n'est donc plus seulement de financer les infrastructures, mais de les réaliser plus efficacement, plus rapidement et avec une meilleure maîtrise de leur cycle de vie.

Cette crise est aussi une crise de productivité. Depuis 2000, la productivité de l'industrie de la construction a reculé de 13 % alors que les autres secteurs de l'économie ont enregistré des gains de 26 %³, et les coûts de construction augmentent plus rapidement que l'inflation. Le modèle traditionnel montre ses limites : responsabilités fragmentées, faible imputabilité, primauté du plus bas soumissionnaire, appels d'offres segmentés, faible prévisibilité pour l'industrie et faible optimisation des coûts d'exploitation à long terme.

Le présent mémoire s'inscrit en complément des revendications de l'Union des municipalités du Québec et de la Fédération québécoise des municipalités. Le fonds dédié de 25 G\$ réclamé pour les infrastructures municipales⁴ demeure essentiel. Le modèle CCFM (Conception, Construction, Financement, Maintien) proposé ici n'a pas vocation à le remplacer, mais à accroître la capacité de réalisation du Québec en mobilisant des outils contractuels et financiers complémentaires. Les deux instruments doivent être déployés conjointement.

Le Québec dispose désormais des leviers législatifs pour moderniser ses modes de réalisation. Dans ce contexte, Medifice propose un recours accru aux modèles CCFM/location pour les infrastructures sociales et municipales. Ces approches intégrées permettent d'améliorer la prévisibilité des coûts et des échéanciers, de mieux répartir les risques, d'intégrer l'innovation plus tôt, d'optimiser les coûts sur l'ensemble du cycle de vie et de mobiliser des capitaux institutionnels québécois à long terme (Fonds de solidarité FTQ, Desjardins Gestion internationale d'actifs (DGIA), Fondation, CDPQ Infra, etc.). Elles favorisent également une coordination plus étroite entre les acteurs dès les premières phases du projet, ce qui simplifie et accélère la réalisation. Cette logique s'inscrit dans une évolution plus large : passer d'une approche centrée sur le coût initial à une logique de valeur globale, intégrant les projets multifonctionnels, la densification intelligente et la mutualisation des infrastructures.

1 Secrétariat du Conseil du trésor, *Plan québécois des infrastructures 2026-2036*, déposé le 18 mars 2026.

2 Estimation combinant les données du *Plan québécois des infrastructures 2026-2036* (Secrétariat du Conseil du trésor) et celles du *Rapport sur la fiscalité et les finances municipales* de l'UMQ, signé par Monique Jérôme-Forget et Nicolas Marceau, mai 2026.

3 Statistique Canada, Tableau 36-10-0480-01, *Productivité du travail et mesures connexes par industrie du secteur des entreprises*; Institut du Québec, *Innovier en construction*, mai 2025.

4 Union des municipalités du Québec, *Rapport sur la fiscalité et les finances municipales*, signé par Monique Jérôme-Forget et Nicolas Marceau, mai 2026; Fédération québécoise des municipalités, *Positions sur le financement des infrastructures municipales*, 2025-2026.



Cette évolution est particulièrement pertinente pour les infrastructures d'eau. Selon le CERIU, près de 20,6 G\$ seraient nécessaires pour remplacer les actifs municipaux en mauvais ou très mauvais état⁵. Or, les municipalités doivent aussi composer avec des systèmes de plus en plus complexes de télégestion, de supervision et de traitement, qui exigent des expertises souvent difficiles à maintenir, surtout dans les plus petites collectivités. Des modèles intégrés peuvent contribuer à mutualiser l'expertise, à renforcer la capacité technologique et à améliorer la performance globale des actifs.

Le mémoire souligne aussi l'importance de la prévisibilité pour le marché. Des portefeuilles de projets sur 5 à 10 ans permettraient à l'industrie d'investir davantage dans l'automatisation, l'industrialisation et l'innovation, conditions essentielles à un gain durable de productivité. Une meilleure diffusion des données de projets est également nécessaire pour soutenir l'apprentissage collectif et faire évoluer le BIM vers une véritable plateforme de gestion des actifs sur tout leur cycle de vie. Cette transformation prépare également l'intégration de l'intelligence artificielle dans le cycle de vie des infrastructures, traitée plus en détail dans la section qui lui est dédiée.

Le Québec a donc les besoins, les outils législatifs, les capitaux institutionnels et les technologies nécessaires pour agir. Le modèle proposé ne vise pas la privatisation des services, mais la modernisation des approches afin d'augmenter durablement la capacité de livrer les infrastructures publiques, en particulier dans le secteur de l'eau, où l'urgence est la plus forte.

⁵ Centre d'expertise et de recherche en infrastructures urbaines (CERIU), *Portrait des infrastructures en eau des municipalités du Québec, Rapport 2025*, mars 2026.

Contexte

Le Québec entre dans une période critique pour ses infrastructures publiques et municipales. Les besoins sont majeurs : renouvellement des actifs vieillissants, croissance démographique, transition climatique, modernisation des services publics, logement et amélioration des infrastructures collectives.

Or, malgré des investissements records, la capacité de réalisation peine à suivre. Le défi n'est donc plus seulement de financer les infrastructures, mais de les livrer plus efficacement, plus rapidement et plus durablement.

Contexte spécifique de l'eau

Le Québec a déjà su relever un défi comparable. En 1980, le gouvernement a créé la Société québécoise d'assainissement des eaux (SQAE) pour combler un important retard en infrastructures d'eau et appuyer les municipalités, particulièrement les plus petites. En 31 ans, la SQAE a financé et coordonné la réalisation de près de 900 ouvrages d'eau potable et d'assainissement à l'échelle du Québec, dans ce qui demeure l'un des grands succès québécois en matière d'infrastructures publiques⁶. Sa mission a pris fin en 2011, après le transfert de ses responsabilités au ministère des Affaires municipales. Depuis, d'autres cadres structurants ont été mis en place, notamment la Politique nationale de l'eau (2002)⁷ et la Stratégie québécoise de l'eau 2018-2030⁸.

En 2026, le Québec fait toutefois face à une nouvelle phase critique. Selon le CERIU dans son rapport 2025, environ 20,6 G\$ seraient nécessaires pour remplacer les actifs en mauvais ou très mauvais état⁹. Les municipalités, responsables de l'eau potable et des eaux usées, doivent composer à la fois avec des besoins majeurs et des contraintes financières croissantes.

Dans ce contexte, le financement des infrastructures d'eau constitue un enjeu structurant pour la continuité et la qualité des services essentiels.

6 Pour un retour historique sur la SQAE et son bilan, voir : Magazine Constat, « Retour sur la Société québécoise d'assainissement des eaux », octobre 2018.

7 Gouvernement du Québec, *Politique nationale de l'eau*, Québec, 2002.

8 Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, *Stratégie québécoise de l'eau 2018-2030*, Québec, 2018.

9 Centre d'expertise et de recherche en infrastructures urbaines (CERIU), *Portrait des infrastructures en eau des municipalités du Québec, Rapport 2025*, mars 2026.

Une crise structurelle des infrastructures

Le Plan québécois des infrastructures 2026-2036 atteint 167 G\$¹⁰. Or, 71 % de cette enveloppe est consacrée au maintien d'actifs, le déficit de maintien d'actifs du Québec atteint environ 45 G\$ et, avec celui des municipalités, dépasse désormais 100 G\$². Ces données montrent que le modèle actuel ne permet plus de rattraper efficacement le vieillissement des infrastructures.

Les infrastructures d'eau illustrent particulièrement bien cette situation. Entièrement sous responsabilité municipale, elles cumulent un déficit estimé à 20,6 G\$¹¹, tout en demeurant largement exclues des mécanismes de financement alternatifs accessibles à d'autres catégories d'infrastructures publiques.

Une crise de productivité

Cette crise est aussi une crise de productivité. Depuis 2000, la productivité de l'industrie de la construction a reculé de 13 %, alors que les autres secteurs de l'économie ont enregistré des gains de 26 %¹². Parallèlement, alors que l'IPC progresse à environ 2 % par année, les coûts de construction augmentent à un rythme estimé à environ 3,8 % par année, soit près du double¹³. Sans transformation majeure des modes de réalisation, le Québec ne pourra maintenir le rythme des investissements requis.

Pourquoi la construction se distingue des autres secteurs

Contrairement à plusieurs industries, la construction demeure structurée autour de mécanismes fragmentés qui freinent la productivité et l'innovation. Cette réalité est bien documentée par la Commission Charbonneau¹⁴, le Vérificateur général du Québec¹⁵, l'Institut du Québec¹⁶ et le Conseil de l'innovation du Québec avec l'IRÉC¹⁷.

Le premier problème est la fragmentation des projets. Les responsabilités restent cloisonnées entre la conception, la construction, le financement et l'exploitation. L'imputabilité sur la valeur globale du projet demeure diffuse, alors même que les coûts d'exploitation représentent entre 60 % et 80 % du cycle de vie d'un bâtiment¹⁸.

10 Secrétariat du Conseil du trésor, *Plan québécois des infrastructures 2026-2036*, déposé le 18 mars 2026.

11 Centre d'expertise et de recherche en infrastructures urbaines (CERIU), *Portrait des infrastructures en eau des municipalités du Québec, Rapport 2025*, mars 2026.

12 Statistique Canada, Tableau 36-10-0480-01, *Productivité du travail et mesures connexes par industrie du secteur des entreprises*; Institut du Québec, *Innover en construction*, mai 2025.

13 Statistique Canada, Tableau 18-10-0135-01, *Indice des prix de la construction de bâtiments non résidentiels*, données 2024; Banque du Canada, cible d'inflation à 2 %.

14 Commission d'enquête sur l'octroi et la gestion des contrats publics dans l'industrie de la construction (Commission Charbonneau), *Rapport final*, novembre 2015.

15 Vérificateur général du Québec, *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2021-2022. Société québécoise des infrastructures : gestion des projets majeurs d'infrastructure publique*, novembre 2021.

16 Institut du Québec, *Innover en construction. Des pistes pour accroître la productivité de l'industrie et la qualité des emplois*, mai 2025.

17 Conseil de l'innovation du Québec et Institut de recherche en économie contemporaine (IRÉC), *Analyse sectorielle en innovation, Construction*, septembre 2025.

18 Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), *Whole Life Costing and Cost Management for Construction Procurement*, guide professionnel.

Le cadre contractuel continue ainsi de privilégier le coût initial plutôt que la performance à long terme. Ces défis ne sont pas attribuables à un acteur particulier de l'industrie : ils résultent d'une évolution historique des modes contractuels et appellent une transformation collective.

Le recours au plus bas soumissionnaire conforme accentue cette logique. Il limite souvent la capacité de retenir la meilleure valeur globale, favorise le coût initial au détriment de la durabilité et réduit l'espace pour l'innovation. Dans le domaine de l'eau, cette approche est particulièrement pénalisante : une installation réalisée au moindre coût initial peut entraîner, pendant plusieurs décennies, des charges d'exploitation et de maintien nettement plus élevées pour les municipalités.

À cela s'ajoute un déficit de prévisibilité pour l'industrie. Les appels d'offres projet par projet limitent la spécialisation, freinent l'investissement technologique et nuisent à l'automatisation, à la standardisation et à l'industrialisation du secteur. Cette situation est aggravée par la rareté de la main-d'œuvre et par la hausse prévue des coûts salariaux dans l'industrie de la construction, qui devrait atteindre environ 24 % entre 2025 et 2028¹⁹.

Enfin, les délais et la fragmentation génèrent des coûts indirects majeurs : inflation additionnelle, reprise des études, remobilisation des équipes, hausse des frais professionnels, maintien prolongé d'actifs vétustes et report des services à la population. Dans plusieurs cas, le délai devient lui-même un facteur central de coût.

Enfin, les délais et la fragmentation des processus actuels génèrent des coûts indirects majeurs, de l'inflation additionnelle, des reprises d'études. Il faut encore ajouter à ces coûts la hausse des frais professionnels, le maintien prolongé d'actifs vétustes et le report des services à la population. Dans plusieurs cas, le délai devient lui-même un facteur central de la majoration des coûts.

Un diagnostic déjà partagé

Le diagnostic est donc largement établi. Les recommandations formulées par les experts convergent : simplifier le cadre réglementaire, alléger les processus administratifs, standardiser davantage les projets, accroître la prévisibilité, diversifier les approches contractuelles et renforcer les mécanismes de financement. Le Québec dispose déjà d'un consensus important sur les principaux problèmes structurels à corriger. L'enjeu est désormais de passer à l'action.

Des références externes pertinentes

L'expérience d'Infrastructure Ontario constitue à cet égard une référence utile. Depuis sa création, cet organisme a livré plus de 100 projets en modes alternatifs, pour une valeur de plus de 80 G\$, avec un taux de respect des budgets initiaux supérieur à 95 %²⁰. Au-delà de la livraison de projets, son apport tient à trois fonctions structurantes : la normalisation des contrats, le soutien technique aux organismes publics et l'utilisation d'une méthodologie comparative transparente fondée sur la valeur globale. L'expérience ontarienne montre qu'un cadre institutionnel rigoureux peut améliorer la prévisibilité, la transparence et la performance des projets.

À l'inverse, l'abandon du Private Finance Initiative au Royaume-Uni rappelle qu'un modèle mal encadré peut produire des effets contraires aux objectifs recherchés²¹. Cette expérience souligne l'importance des garde-fous institutionnels, de la transparence contractuelle et de l'alignement des incitatifs²². Le mémoire détaille plus loin (section « Une réponse distincte des PPP de première génération ») les garde-fous structurels que la proposition de Medifice intègre pour éviter ces écueils.

19 Commission de la construction du Québec, *Conventions collectives sectorielles 2025-2029 de l'industrie de la construction du Québec*, hausses applicables depuis le 26 avril 2026.

20 Infrastructure Ontario, *Annual Reports*, rapports annuels publics.

21 HM Treasury (Royaume-Uni), *Budget 2018* : annonce de l'abandon du Private Finance Initiative (PFI) et du PF2, octobre 2018; National Audit Office (Royaume-Uni), *PFI and PF2*, Report, janvier 2018.

22 National Audit Office (Royaume-Uni), *Investigation into the government's handling of the collapse of Carillion*, juin 2018.

Un cadre législatif désormais favorable

Le Québec a cependant déjà fait évoluer son cadre législatif afin d'ouvrir la porte à des modes de réalisation plus souples et plus intégrés. Les ajustements apportés depuis 2016 au cadre d'intervention du Fonds de solidarité FTQ²³, la Loi 122 en 2017²⁴, qui reconnaît à son article 29.3 l'existence de contrats autres que des contrats de construction pouvant mener à la réalisation d'infrastructures municipales²⁵, la loi de 2024 sur la diversification des stratégies d'acquisition²⁶ et la Loi 79 en 2025²⁷ témoignent d'une volonté réelle de moderniser les approches contractuelles municipales.

En d'autres termes, le Québec n'est plus devant un déficit de diagnostic. Il dispose désormais d'un problème clairement identifié, d'exemples comparables, d'un consensus croissant sur les correctifs à apporter et d'un cadre législatif plus favorable à l'innovation contractuelle. La question n'est plus de savoir s'il faut transformer les modes de réalisation, mais comment le faire de manière crédible, transparente et adaptée aux priorités québécoises, en particulier dans le secteur de l'eau.

23 *Loi constituant le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.)*, RLRQ chapitre F-3.2.1, modifiée en 2016.

24 *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs*, LQ 2017, chapitre 13, sanctionnée le 16 juin 2017.

25 *Loi sur les cités et villes*, RLRQ chapitre C-19, article 29.3.

26 *Loi visant principalement à diversifier les stratégies d'acquisition des organismes publics et à leur offrir davantage d'agilité dans la réalisation de leurs projets d'infrastructure*, sanctionnée le 9 octobre 2024.

27 *Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux*, LQ 2025, chapitre 4 (Loi 79), sanctionnée le 25 mars 2025.

Le modèle CCFM/location comme outil de transformation

Une réponse distincte des PPP de première génération

Toute réflexion sur les modes alternatifs de réalisation au Québec doit reconnaître l'héritage des partenariats public-privé de première génération. Les expériences du CHUM, du CUSM et de la Maison symphonique ont durablement marqué le débat public. En 2010, le Vérificateur général du Québec a conclu que la méthodologie comparative utilisée pour justifier certains PPP était biaisée et que ces montages pouvaient entraîner des coûts environ 50 % supérieurs au mode conventionnel sur 30 ans²⁸.

Le modèle CCFM (Conception, Construction, Financement, Maintien) proposé dans le présent mémoire se distingue explicitement de ces expériences sur quatre plans. D'abord, la cible budgétaire est fixée par la municipalité en amont, dès le démarrage du projet, ce qui réduit le risque de dérive. Ensuite, la propriété publique est préservée grâce au recours au bail emphytéotique ou à des mécanismes équivalents permettant, à terme, le retour ou l'acquisition de l'actif par la Ville. Le modèle repose également sur un principe de transparence contractuelle accrue, incluant la divulgation publique des contrats. Enfin, l'évaluation comparative de la valeur doit être encadrée de manière indépendante, notamment par une méthodologie validée par le Vérificateur général.

Le CCFM/location ne constitue donc pas une reconduction des PPP de première génération. Il s'agit d'un modèle distinct, conçu pour répondre aux critiques formulées à l'égard des expériences passées et pour mieux protéger l'intérêt public.

Un modèle mieux aligné sur le cycle de vie des actifs

Le modèle CCFM/location ou location immobilière, constitue une réponse concrète à plusieurs limites du modèle traditionnel. Il permet d'intégrer les principales responsabilités du projet, d'aligner davantage les intérêts des parties, d'améliorer l'imputabilité et d'optimiser les coûts sur l'ensemble du cycle de vie.

Contrairement au modèle séquentiel traditionnel, le partenaire responsable du maintien a un intérêt direct à optimiser la conception, à réduire les coûts d'exploitation, à améliorer la durabilité et à limiter les interventions futures. Cette logique modifie en profondeur les incitatifs économiques du projet. Elle est particulièrement pertinente pour les infrastructures d'eau, dont la durée de vie s'étend souvent sur 40 à 50 ans et pour lesquelles les choix de conception ont des effets durables sur les coûts d'exploitation et de maintien.

Mobiliser des capitaux institutionnels sans céder la gouvernance publique

Le Québec dispose d'un écosystème financier institutionnel solide (Fonds de solidarité FTQ, DGIA, Fondation, CDPQ Infra, etc.) capable de soutenir le développement des infrastructures collectives. Le modèle CCFM/location permet de mobiliser davantage de ces capitaux québécois, de répartir l'effort financier dans le temps et de réduire la pression immédiate sur les budgets publics. Il peut ainsi accroître la capacité globale de réalisation sans remettre en cause la gouvernance publique des actifs.

28 Vérificateur général du Québec, *Rapport sur les partenariats public-privé du CHUM et du CUSM*, Québec, 2010.

Sur le plan patrimonial, le recours au bail emphytéotique ou à l'usufruit avec option d'achat permet à une municipalité d'accéder rapidement à une infrastructure essentielle sans devoir en assumer immédiatement la totalité du coût initial. Dans les deux cas, l'objectif demeure de sécuriser l'usage public de l'actif et, à terme, d'en consolider la propriété publique.

Des processus plus rapides et mieux intégrés

Le modèle CCFM/location vise aussi à accélérer et simplifier la livraison des projets. Il repose sur une cible budgétaire établie dès le départ, suivie d'une phase intégrée de conception et d'optimisation d'environ 6 mois (3 mois de conception simultanée par toutes les expertises, puis 3 mois d'estimation et d'optimisation). Cette approche réduit les silos, favorise l'ajustement rapide des choix techniques et permet une meilleure maîtrise des coûts et des échéanciers avant le démarrage du chantier. Compte tenu de la hausse continue des coûts de construction (environ 3,8 % par année), chaque mois économisé sur le calendrier représente des économies tangibles pour le maître d'ouvrage. Pour un projet de 50 millions de dollars, une accélération d'un an équivaut ainsi à une réduction de coûts pouvant atteindre près de 2 millions de dollars.

Une fois le projet optimisé, les responsabilités, les risques et les attentes de performance sont formalisés dans une entente structurante. La construction s'effectue alors sur une base mieux définie, ce qui réduit les changements en chantier, améliore la prévisibilité et favorise une exécution plus fluide. Le passage d'une logique séquentielle à une logique intégrée constitue ici un levier central de performance.

Une logique de valeur globale

Le modèle proposé s'inscrit dans une approche fondée sur la valeur globale plutôt que sur le seul coût initial. Cela suppose d'évaluer les projets sur leur cycle de vie complet, d'intégrer les coûts d'entretien et d'exploitation, de tenir compte de la rapidité de livraison et de considérer les effets économiques et sociaux plus larges.

Une analyse indépendante d'Accuracy portant sur un projet réalisé par la méthode CCFM/location conclut à des coûts totaux inférieurs d'environ 49 % et à des flux de trésorerie inférieurs d'environ 22 % sur 30 ans, par rapport à des montages conventionnels comparables²⁹. D'autres études similaires, commandées par des municipalités à des auditeurs indépendants, ont conclu à des écarts favorables comparables sur plusieurs types d'équipements municipaux³⁰. Sans prétendre généraliser ces résultats à tous les projets, ces constats appuient l'intérêt d'une évaluation plus complète de la valeur publique générée.

Des projets multifonctionnels pour améliorer la performance des actifs

Le modèle CCFM/location est également compatible avec une approche plus intégrée de l'aménagement. Les projets multifonctionnels permettent de mutualiser certaines infrastructures, d'augmenter la densité, de valoriser les terrains publics et, dans certains cas, de générer des revenus additionnels. Dans certains scénarios analysés, la densification, la superposition des usages et l'intégration de logements permettent de réduire jusqu'à 54 % les paiements municipaux associés à certains projets³¹.

29 Accuracy, *Étude comparative de la valeur globale [projet à préciser]*, analyse sur 30 ans incluant les coûts de construction, de financement, d'exploitation et de maintien. Méthodologie disponible sur demande.

30 Auditeurs indépendants engagés par des municipalités québécoises. Études comparatives par type de projet. Documentation disponible sur demande.

31 Analyse Medifice sur la performance financière comparative des projets multifonctionnels intégrant logement et équipements municipaux. Documentation disponible sur demande.

Au-delà de la dimension financière, cette approche peut aussi contribuer à limiter l'étalement urbain, à optimiser l'usage des terrains publics et à soutenir des milieux de vie plus durables.

Une application particulièrement pertinente au secteur de l'eau

Dans le domaine de l'eau, le modèle proposé doit être compris comme un partenariat portant sur l'infrastructure et son maintien, et non comme une délégation du service public. La gouvernance du service demeure entièrement publique. La municipalité conserve le contrôle sur les cibles de capacité, de qualité, de conformité réglementaire et sur l'exploitation du service. Le partenaire privé intervient pour sa part sur la conception, la construction, le financement, le maintien de la coquille et la mise en service initiale des équipements, avec une rémunération liée à la disponibilité de l'infrastructure plutôt qu'à l'usage de l'eau.

Cette distinction est fondamentale. Le modèle proposé ne privatise ni l'eau, ni sa tarification, ni les recettes qui y sont associées. Il s'inscrit d'ailleurs dans le cadre de la Loi affirmant le caractère collectif des ressources en eau et visant à renforcer leur protection³².

Gouvernance 100 % publique

**Paielements à la disponibilité
pas à l'usage**

Sans privatiser l'eau

L'approche se distingue également du modèle français des délégations de service public (DSP), qui a conduit plusieurs grandes villes à remunicipaliser leur service de l'eau au cours des deux dernières décennies³³. Le partenariat proposé ne porte pas sur la gestion du service de l'eau, ne donne lieu à aucune tarification au volume citoyen, ne capte aucune recette d'eau et préserve la propriété publique par bail emphytéotique. Ces distinctions sont structurelles et ancrées dans le cadre québécois.

Cette approche est particulièrement pertinente dans un contexte où les infrastructures d'eau reposent de plus en plus sur des systèmes spécialisés de télégestion, de supervision, d'automatisation et de traitement des données. Pour plusieurs petites municipalités, il devient difficile de maintenir à l'interne l'ensemble des expertises et des capacités technologiques requises. Une plus grande spécialisation des partenaires techniques peut alors contribuer à mutualiser l'expertise, à améliorer la performance des actifs et à réduire les risques opérationnels.

³² Loi affirmant le caractère collectif des ressources en eau et visant à renforcer leur protection, RLRQ chapitre C-6.2, sanctionnée en 2009.

³³ Eau de Paris (société publique créée en 2010 à la suite de la remunicipalisation du service de l'eau parisien); Eau d'Azur (Nice Côte d'Azur, régie publique depuis 2013); Régie publique de Grenoble (service public de l'eau depuis 2000).

Gestion des responsabilités dans le cadre du CCFM/location

Le modèle CCFM (Conception, Construction, Financement, Maintien) repose sur une répartition explicite des responsabilités entre la municipalité et le partenaire privé. Cette structure permet de transférer au partenaire plusieurs risques liés à la conception, à la construction et au maintien de l'actif, tout en laissant à la Ville le contrôle de ses besoins, de ses priorités de service et de ses opérations.

RESPONSABILITÉ	VILLE	CCFM
Définition de la liste des besoins	✓	
Conditions de site (excavation, contamination, etc.)		✓
Conception de la bâtisse (architecture, ingénierie, etc.)		✓
Maître d'œuvre du chantier au sens de la loi		✓
Dépassements de coûts de construction (matériaux, inflation, etc.)		✓
Avenants demandés par les sous-traitants		✓
Retards liés à l'approvisionnement		✓
Coordination des plans et disciplines		✓
Communications stratégiques, politiques et publiques	✓	
Communications opérationnelles de chantier (sous validation de la Ville)		✓
Détention des immeubles		✓
Entretien structural durant la vie utile		✓
Gestion des appels de service liés à l'enveloppe du bâtiment		✓
Entretien courant et maintenance des opérations	✓	

De façon générale, la municipalité demeure responsable de la définition des besoins, des objectifs de service et des communications stratégiques, politiques et publiques. Le partenaire CCFM/location assume pour sa part la conception de l'actif immobilier, des conditions de site, le rôle de maître d'œuvre du chantier au sens de la loi, la coordination interdisciplinaire et l'approvisionnement, les dépassements de coûts de construction, la détention de l'immeuble pendant la durée contractuelle ainsi que le maintien structural de l'actif.

Cette répartition permet aux organismes municipaux de concentrer leurs ressources sur leur mission première, soit les services à la population, tout en transférant au partenaire privé les principaux risques liés à la réalisation et à la performance de l'infrastructure immobilière. Elle améliore également l'imputabilité, en confiant à un même partenaire la responsabilité d'éléments qui sont traditionnellement dispersés entre plusieurs intervenants.

Dans le secteur de l'eau, cette distinction est particulièrement importante. La municipalité conserve entièrement l'exploitation du service, les emplois, les exigences de conformité, ainsi que le contrôle des paramètres de capacité, de qualité et de performance. Le partenaire privé intervient quant à lui sur l'infrastructure et sur son maintien, sans empiéter sur la gouvernance publique du service. Il s'agit d'une distinction fondamentale, puisque le modèle porte sur l'actif et non sur la gestion de l'eau elle-même.

Sur le plan contractuel, cette approche permet de transférer au partenaire privé une part importante des risques de construction et de maintien pour toute la durée du contrat, généralement établie à 35 ans pour les projets d'infrastructures municipales et sociales. Les dépassements liés à l'inflation, à la main-d'œuvre, aux matériaux ou à la coordination sont ainsi assumés par le partenaire, sauf en cas de force majeure ou de modifications demandées par la municipalité. Selon la documentation de la Société québécoise des infrastructures, ce type de montage fait partie des approches qui permettent le transfert le plus complet des risques vers le secteur privé parmi les modes actuellement disponibles au Québec³⁴.

En somme, la valeur de cette répartition ne tient pas uniquement au transfert de risques. Elle tient surtout à une meilleure clarté des rôles, à une imputabilité renforcée et à un partage plus cohérent des responsabilités entre les parties. Dans un contexte où les projets deviennent plus complexes et plus coûteux, cette structuration constitue un levier important pour améliorer la prévisibilité, réduire les dérives et renforcer la capacité de livraison des infrastructures publiques.

34 Société québécoise des infrastructures, *Guide méthodologique de la gestion des risques*, Québec.

Capacité de financement

Une objection fréquente à l'égard des modèles CCFM (Conception, Construction, Financement, Maintien) concerne la disponibilité et le coût du financement privé. Or, la capacité de financement existe déjà au Québec et elle repose sur des institutions bien établies.

Le Québec dispose en effet d'un écosystème financier institutionnel solide et habilité à investir dans les infrastructures socio-économiques. Des acteurs comme DGIA (129 G\$ d'actifs sous gestion au 31 mars 2026)³⁵, le Fonds de solidarité FTQ³⁶, Fondation³⁷ et la Caisse de dépôt et placement du Québec participent déjà, à divers titres, au financement de projets structurants québécois (notamment le Réseau express métropolitain via CDPQ Infra)³⁸. Cet ancrage québécois est important : il permet de mobiliser des capitaux de long terme tout en maintenant un alignement avec les objectifs de développement économique et territorial du Québec.

Dans cette perspective, le modèle CCFM/location permet de répartir l'effort financier sur une plus longue période, en cohérence avec la durée de vie des actifs et avec les horizons d'investissement des fonds institutionnels. Il donne ainsi aux municipalités la possibilité d'accéder plus rapidement à des infrastructures de qualité sans devoir mobiliser la totalité du capital au moment de la construction.

À titre d'illustration concrète, DGIA et Medifice ont récemment concrétisé la mise en place d'un partenariat stratégique visant le développement de plus de 1 G\$ de projets d'infrastructures sociales et municipales au Québec au cours des prochaines années, avec une capacité de financement intégrale couvrant à la fois l'équité et la dette³⁹. Cet engagement démontre que le financement des modèles CCFM/location peut reposer sur des institutions québécoises ayant une mission de développement régional à long terme, plutôt que sur des capitaux étrangers ou spéculatifs.

1 G\$

Partenariat stratégique entre DGIA + Medifice dans des projets d'infrastructures sociales et municipales au Québec.

³⁵ <https://www.desjardins.com/qc/fr/entreprises/investissement-placements/desjardins-gestion-internationale-actifs.html>

³⁷ Fondation, Le Fonds de développement de la CSN pour la coopération et l'emploi.

³⁸ Caisse de dépôt et placement du Québec, CDPQ Infra et projet du Réseau express métropolitain (REM).

³⁹ Engagement conjoint Desjardins Gestion Internationale d'Actifs et Medifice dans le développement de projets d'infrastructures sociales et municipales au Québec. Documentation disponible sur demande.

Cette approche ne remplace pas le financement public. Elle agit plutôt comme un levier complémentaire pour accroître la capacité globale de réalisation, réduire la pression immédiate sur les budgets municipaux et transférer au partenaire privé une part importante des risques liés à la réalisation et au maintien de l'actif.

Le modèle est particulièrement adapté aux infrastructures municipales et sociales, où les paiements de disponibilité étalés sur 35 ans correspondent à la logique d'actifs durables et à des besoins publics prévisibles. Il offre ainsi

une structure financière plus compatible avec la réalité budgétaire des municipalités, tout en renforçant la prévisibilité des coûts sur le long terme.

Dans le contexte des infrastructures d'eau, cette capacité de financement revêt une importance particulière. Les besoins sont majeurs, les horizons d'amortissement sont longs et les contraintes budgétaires municipales sont déjà fortes. Le recours à des capitaux institutionnels complémentaires peut donc contribuer à accélérer des projets autrement reportés, sans remettre en cause la gouvernance publique du service.

Des changements additionnels

Le Québec a déjà amorcé l'ouverture de son cadre législatif aux approches collaboratives et aux modèles de type CCFM (Conception, Construction, Financement, Maintien). Cette évolution reconnaît les limites du modèle traditionnel et crée un espace réel pour des modes de réalisation plus souples et plus performants.

Des obstacles importants demeurent toutefois : lourdeur administrative, délais d'approbation, primauté du plus bas prix, fragmentation des responsabilités et manque de prévisibilité pour les partenaires du marché. Pour tirer pleinement parti des leviers déjà en place, des ajustements additionnels sont nécessaires.

1. Adapter les programmes de subvention

Les principaux programmes gouvernementaux devraient reconnaître explicitement les modèles CCFM/location, notamment dans les secteurs municipaux, sportifs, récréatifs et de l'eau⁴⁰. Une telle adaptation permettrait de maximiser l'effet des fonds publics en soutenant davantage de projets avec les mêmes enveloppes budgétaires, tout en facilitant des montages compatibles avec une acquisition publique à terme.

L'enjeu n'est pas de remplacer les programmes existants, mais de les rendre plus efficaces en les alignant sur des modes de réalisation capables d'accélérer la mise en service des infrastructures et de mieux répartir l'effort financier dans le temps.

40 Notamment le Programme de renouvellement, d'amélioration et de construction d'infrastructures municipales (PRACIM), le Programme d'aide financière aux infrastructures récréatives, sportives et de plein air (PAFIRSPA) et le Programme d'infrastructures municipales d'eau (PRIMEAU).

2. Accroître la prévisibilité par des portefeuilles de projets

L'amélioration durable de la productivité passe par une meilleure prévisibilité des investissements publics. Le gouvernement devrait mettre en place des portefeuilles de projets assortis d'engagements pluriannuels sur des horizons de 5 à 10 ans. Une telle visibilité permettrait aux entreprises et aux partenaires de mieux planifier leurs ressources, d'investir dans l'automatisation, l'industrialisation, l'innovation technologique et la formation, et de renforcer leurs chaînes d'approvisionnement.

Cette prévisibilité favoriserait aussi une concurrence plus saine, une meilleure spécialisation et des gains de productivité durables à l'échelle du secteur.

3. Faire évoluer le BIM vers une logique de données de cycle de vie

Le Québec gagnerait également à renforcer le partage et l'exploitation des données de projets. Le BIM ne devrait plus être limité à la conception : il devrait évoluer vers une plateforme de gestion et d'analyse de l'information sur l'ensemble du cycle de vie des actifs. Cela suppose une diffusion plus structurée des données sur les coûts, les échéanciers, l'exploitation, le maintien, les innovations utilisées et les principaux enjeux rencontrés.

Une telle approche favoriserait l'apprentissage collectif, l'amélioration des estimations, l'identification des pratiques les plus performantes et, à terme, des gains de productivité significatifs. Selon des études internationales, un rattrapage de productivité comparable à celui observé dans le secteur manufacturier permettrait de réaliser jusqu'à 30 % plus de projets avec les mêmes ressources⁴¹.

Dans un modèle intégré comme le CCFM/location, cette logique est particulièrement pertinente, puisqu'elle permet un suivi continu de la performance et une meilleure articulation entre les coûts de construction, d'exploitation et de maintien.

4. Intégrer l'intelligence artificielle au cycle de vie des infrastructures

L'intégration progressive de l'intelligence artificielle dans le cycle de vie des infrastructures publiques constitue une tendance émergente qui transformera plusieurs étapes clés : estimation et conception assistée, optimisation des coûts en temps réel, jumeaux numériques pour le monitoring continu et maintenance prédictive. Le modèle CCFM/location est particulièrement propice à cette intégration parce qu'il repose sur une responsabilité unique sur le cycle de vie complet, ce qui facilite la mise en place de boucles d'apprentissage cohérentes entre conception, construction, exploitation et maintien.

5. Une transition cohérente avec les capacités du Québec

Ces ajustements ne constituent pas une rupture avec les orientations déjà prises par le gouvernement. Ils en sont plutôt la prolongation logique. Le Québec dispose maintenant d'un cadre législatif plus ouvert, de capitaux institutionnels mobilisables, de références comparables et d'un diagnostic largement partagé sur les limites du modèle actuel. L'enjeu est désormais de traduire cette convergence en mécanismes opérationnels capables d'améliorer concrètement la capacité de livraison des infrastructures publiques, en particulier dans le secteur de l'eau.

41 McKinsey Global Institute, *Reinventing Construction: A Route to Higher Productivity*, février 2017.

Recommandations

Recommandation 1



Reconnaître officiellement les modèles de type CCFM/location comme des outils stratégiques pour les infrastructures sociales et municipales, afin de diversifier les approches contractuelles et de réduire la dépendance au modèle du plus bas soumissionnaire conforme.

Recommandation 5



Mettre en place des mécanismes concrets de prévisibilité, notamment des portefeuilles de projets pluriannuels, afin de soutenir l'industrialisation, l'automatisation et l'amélioration de la productivité dans l'industrie de la construction.

Recommandation 2



Adapter le cadre des subventions pour permettre le recours aux modèles CCFM/location, de manière à maximiser l'impact des fonds publics et à financer davantage de projets structurants avec les mêmes enveloppes budgétaires.

Recommandation 6



Établir un cadre structuré de collecte, de partage et d'exploitation des données de projets d'infrastructures publiques, appuyé sur le BIM et sur des indicateurs de performance communs, afin d'accroître la transparence, de favoriser l'apprentissage collectif et de soutenir les gains de productivité.

Recommandation 3



Encourager les projets multifonctionnels et la densification intelligente des actifs municipaux, et évaluer les projets selon leur coût global sur le cycle de vie complet plutôt que selon le seul coût initial de construction.

Recommandation 7



Mettre en place un cadre de gouvernance et de transparence pour les modèles CCFM/location, incluant la divulgation publique des contrats et une méthodologie comparative validée par le Vérificateur général du Québec.

Recommandation 4



Favoriser les partenariats mobilisant des capitaux institutionnels québécois à long terme, en complément du fonds dédié de 25 G\$ pour les infrastructures municipales réclamé par l'UMQ et la FQM.

Conclusion

Le Québec a déjà démontré sa capacité à relever un défi d'infrastructure d'envergure, notamment dans le secteur de l'eau. Aujourd'hui, l'enjeu n'est plus seulement de financer les infrastructures, mais de les livrer plus efficacement, de mieux contrôler leurs coûts et d'améliorer durablement la productivité du secteur.

Le modèle actuel atteint ses limites. Les approches fragmentées, centrées sur le coût initial et marquées par une imputabilité diffuse, ne permettent plus de répondre adéquatement à l'ampleur des besoins. Dans ce contexte, la diversification des modes de réalisation, incluant les modèles de type CCFM (Conception, Construction, Financement, Maintien), constitue une voie crédible pour améliorer la prévisibilité, accélérer les projets, réduire les coûts globaux et mobiliser davantage de capitaux.

Cette modernisation doit toutefois être comprise comme un complément, et non comme une alternative, aux revendications portées par l'UMQ et la FQM. Le fonds dédié de 25 G\$ pour les infrastructures municipales demeure une composante essentielle de toute réponse structurante. Les modèles CCFM/location peuvent en accroître la portée en renforçant la capacité globale de réalisation du Québec.

Les infrastructures d'eau représentent, à cet égard, le cas d'application le plus urgent. Elles cumulent un déficit majeur, relèvent d'une gouvernance strictement municipale, exigent des horizons de financement longs et reposent sur des systèmes de plus en plus complexes. Toutes les conditions sont réunies pour qu'une approche plus intégrée y démontre sa pertinence.

Le Québec dispose maintenant d'un cadre législatif plus ouvert, de capitaux institutionnels mobilisables, d'exemples comparables et d'un diagnostic largement partagé. Le moment est venu de passer à l'action.

Medifice demeure disponible pour contribuer à la suite des travaux des États généraux. L'entreprise peut notamment participer au forum prévu à Québec en juin 2026, contribuer aux travaux des comités d'experts prévus de juillet à novembre 2026, et présenter sur demande au Secrétariat des États généraux une analyse technique et financière détaillée du modèle CCFM/location appliqué à un projet d'infrastructure d'eau. Medifice propose également de collaborer avec l'Union des municipalités du Québec et la Fédération québécoise des municipalités pour développer un projet pilote de démonstration dans une municipalité de moins de 5 000 habitants, où la mutualisation de l'expertise serait particulièrement bénéfique.

Bibliographie

Sources gouvernementales québécoises

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. *Politique nationale de l'eau*, Québec, 2002.

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, DE LA FAUNE ET DES PARCS. *Stratégie québécoise de l'eau 2018-2030*, Québec, 2018.

SECRÉTARIAT DU CONSEIL DU TRÉSOR. *Plan d'action pour le secteur de la construction*, Québec, 2021.

SECRÉTARIAT DU CONSEIL DU TRÉSOR. *Des infrastructures de qualité, réalisées plus rapidement et à meilleur coût*, stratégie ministérielle, Québec, mai 2024.

SECRÉTARIAT DU CONSEIL DU TRÉSOR. *Plan québécois des infrastructures 2026-2036*, déposé le 18 mars 2026.

SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES. Guide méthodologique de la gestion des risques, Québec.

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC. *Rapport sur les partenariats public-privé du CHUM et du CUSM*, Québec, 2010.

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC. *Rapport 2021-2022. Société québécoise des infrastructures : gestion des projets majeurs*, novembre 2021.

Législation québécoise

Loi affirmant le caractère collectif des ressources en eau et visant à renforcer leur protection, RLRQ chapitre C-6.2, sanctionnée en 2009.

Loi constituant le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.), RLRQ chapitre F-3.2.1, modifiée en 2016.

Loi sur les cités et villes, RLRQ chapitre C-19, article 29.3.

Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité, LQ 2017, chapitre 13, sanctionnée le 16 juin 2017.

Loi visant principalement à diversifier les stratégies d'acquisition des organismes publics, sanctionnée le 9 octobre 2024.

Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux, LQ 2025, chapitre 4 (Loi 79), sanctionnée le 25 mars 2025.

Programmes gouvernementaux

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. Programme de renouvellement, d'amélioration et de construction d'infrastructures municipales (PRACIM).

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. Programme d'aide financière aux infrastructures récréatives, sportives et de plein air (PAFIRSPA), Volet 1, 2023-2024.

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. Programme d'infrastructures municipales d'eau (PRIMEAU).

Associations municipales

UNION DES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC. *Rapport sur la fiscalité et les finances municipales*, signé par Monique Jérôme-Forget et Nicolas Marceau, mai 2026.

FÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES MUNICIPALITÉS. *Positions sur le financement des infrastructures municipales, 2025-2026*.

Commissions d'enquête

COMMISSION CHARBONNEAU. *Rapport final*, novembre 2015.

Instituts de recherche et organismes spécialisés

CENTRE D'EXPERTISE ET DE RECHERCHE EN INFRASTRUCTURES URBAINES (CERIU). *Portrait des infrastructures en eau des municipalités du Québec*, Rapport 2025, mars 2026.

CIRANO et PRÉVENTA. *Étude des facteurs de risques de dépassements de coûts*, Montréal, 2014.

CONSEIL DE L'INNOVATION DU QUÉBEC et IRÉC. *Analyse sectorielle en innovation*, Construction, septembre 2025.

INSTITUT DU QUÉBEC. *Innover en construction*, mai 2025.

Sources sectorielles québécoises

ASSOCIATION DES FIRMES DE GÉNIE-CONSEIL DU QUÉBEC (AFG). Études et prises de position sectorielles.

COMMISSION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC. *Conventions collectives sectorielles 2025-2029*, hausses applicables depuis le 26 avril 2026.

Données statistiques

STATISTIQUE CANADA. *Indice des prix de la construction de bâtiments non résidentiels*, Tableau 18-10-0135-01, 2024.

STATISTIQUE CANADA. *Productivité du travail et mesures connexes par industrie*, Tableau 36-10-0480-01.

Acteurs institutionnels financiers québécois

CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC. CDPQ Infra et projet du REM.

DESJARDINS GESTION INTERNATIONALE D'ACTIFS (DGIA). *Rapport annuel 2024*, données au 31 décembre 2024.

FONDACTION. Le Fonds de développement de la CSN.

FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ.

Sources internationales

HM TREASURY (ROYAUME-UNI). Budget 2018 : abandon du Private Finance Initiative, octobre 2018.

INFRASTRUCTURE ONTARIO. *Annual Reports*.

MCKINSEY GLOBAL INSTITUTE. *Reinventing Construction: A Route to Higher Productivity*, février 2017.

NATIONAL AUDIT OFFICE (ROYAUME-UNI). *Investigation into the collapse of Carillion*, juin 2018.

NATIONAL AUDIT OFFICE (ROYAUME-UNI). *PFI and PF2 Report*, janvier 2018.

ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS). *Whole Life Costing and Cost Management for Construction Procurement*.

Régies françaises d'eau remunicipalisée

EAU DE PARIS. Société publique créée en 2010.

EAU D'AZUR (NICE CÔTE D'AZUR). Régie publique depuis 2013.

RÉGIE PUBLIQUE DE GRENOBLE. Service public de l'eau depuis 2000.

Médias spécialisés consultés

MAGAZINE CONSTAS. *Retour sur la Société québécoise d'assainissement des eaux*, octobre 2018.

Sources internes Medifce

ACCURACY. *Étude comparative de la valeur globale [projet à préciser]*, analyse sur 30 ans. Méthodologie disponible sur demande.

AUDITEURS INDÉPENDANTS engagés par des municipalités québécoises. Études comparatives par type de projet. Documentation disponible sur demande.

À propos de Medifice

Medifice est une entreprise québécoise intégrée et dédiée au projet à impact positif. Elle est spécialisée dans le développement, le financement et la réalisation d'infrastructures sociales et municipales, notamment dans les secteurs de la santé, de l'éducation, du municipal et de l'hébergement. Son approche intégrée vise à accélérer la livraison des projets, optimiser les coûts sur l'ensemble du cycle de vie des actifs et améliorer la performance globale des infrastructures publiques.

En combinant conception, construction, financement et maintien d'actifs dans un modèle unifié, Medifice propose des solutions adaptées aux besoins des organismes publics tout en favorisant une meilleure prévisibilité, une réduction des risques et une plus grande efficacité opérationnelle. L'entreprise se positionne comme un partenaire de long terme des municipalités et institutions publiques dans la réalisation d'infrastructures durables, performantes et centrées sur la valeur pour les usagers.

Partenariat stratégique DGIA et Medifice

Medifice est un partenaire institutionnel de Desjardins Gestion internationale d'Actifs (DGIA), un des plus importants gestionnaires d'actifs au Québec avec 129 G\$ d'actifs sous gestion au 31 mars 2026. Les deux organisations ont récemment concrétisé la mise en place d'un partenariat stratégique visant le développement de plus de 1 G\$ de projets d'infrastructures sociales et municipales québécoises au cours des prochaines années, avec une capacité de financement intégrale couvrant à la fois l'équité et la dette. Ce partenariat ancre les capitaux mobilisés au Québec et garantit l'alignement des intérêts financiers avec ceux du développement économique régional.

Notes

