

COMMUNIQUÉ — AVRIL 2009

LE MARCHÉ DES BUREAUX DE QUÉBEC

*Une demande latente
dans l'attente des
livraisons massives
d'espaces de bureaux*

Énigmatique le marché de Québec? Avec un taux d'inoccupation historiquement bas et une quasi-absence de nouveaux bâtiments mis en service en 2008 et 2009, s'est créée une demande latente d'espaces. De tels paramètres auraient dû influencer à la hausse les loyers. Tel n'est pas le cas. Nous constatons une stabilité des loyers demandés. C'est la réponse du marché immobilier face à la nouvelle offre qui s'ajoutera à court terme, le tout dans un

contexte de ralentissement de l'économie.

Ce ralentissement de l'économie mondiale est maintenant évident, alors que la récession s'est officiellement installée dans les principaux pays industrialisés du globe. La crise financière a donc contaminé l'économie réelle de sorte que le malaise est profond et les conséquences encore difficilement mesurables.

L'agglomération de Québec est généralement moins influencée par les turbulences de l'économie notamment par la présence de l'appareil gouvernemental. À cet effet, les orientations des années précédentes devraient demeurer inchangées au cours des prochaines années, à l'exception d'une présence accrue des investissements publics afin de relancer l'activité économique.

Le parc total des bureaux de notre territoire d'analyse comprend 19 364 858 pieds carrés, comparativement à 19 371 138 pieds carrés en avril 2008. La variation du stock actif depuis la dernière année est imputable à la mise en service d'un bâtiment, au retrait de deux autres, ainsi qu'à des rectifications mineures au classement des immeubles de notre inventaire.

Le taux d'inoccupation global de l'enquête de mars 2009 demeure à 3,3 % et se situe légèrement en-dessous de la prévision 2009 de l'enquête 2008 avec un taux estimé à 3,6 %. Dans l'ensemble, l'inoccupation est relativement stable d'un secteur à l'autre. Phénomène nouveau, une situation de demande latente est confirmée par une absorption neutre, soit + 9 073 pieds carrés. Pour une septième année consécutive, le taux global d'inoccupation est inférieur au taux d'équilibre que nous avons estimé par le passé. Par ailleurs, le taux d'inoccupation au 1er avril 2009 — tout comme en 2006, 2007 et 2008 — est inférieur au taux frictionnel estimé.

Avec un taux d'inoccupation excessivement bas, l'enquête sur les loyers demandés repose en 2009, tout comme en 2008, sur un inventaire faible d'espaces en location. Notre connaissance et notre expérience dans la lecture du marché sont mises à contribution dans le cas de certaines classes (pour des secteurs précis) où peu de réponses ont été obtenues. En effet, il serait simpliste de conclure que les loyers demandés n'ont pas évolué compte tenu de la conjoncture particulière de la région de Québec. À l'aube d'une livraison massive de nouveaux pieds carrés de bureaux, les perceptions du marché des différents joueurs, les craintes pour certains,

les opportunités pour d'autres, façonnent les stratégies de tous. Cette nouvelle réalité est mesurable et nous observons une stabilité des loyers affichés en 2009 par rapport à 2008. Dans l'enquête de 2008, nous avons mesuré une progression généralisée (sauf quelques exceptions). Toutefois le loyer réel en 2009 est en baisse compte tenu d'incitations à la location plus généreuses. Le spectre des impacts d'une nouvelle offre ramène les propriétaires à des sentiments plus conservateurs dont la rétention des occupants demeure toujours la priorité.

La demande d'espaces sera élevée au cours de la première et la deuxième année de la prévision modélisée, afin de répondre à la demande latente qui s'est créée au cours de la dernière année.

Cette forte demande proviendra notamment du secteur public avec le relogement de divers espaces du gouvernement fédéral. Cette demande du secteur public sera nécessairement absorbée par des immeubles à construire hors marché. Nous posons l'hypothèse que la SAAQ aura complété l'agrandissement de son siège social en 2013, lui permettant de rapatrier des effectifs logeant dans des immeubles en location. Ce transfert de catégorie de bâtiments constitue une demande induite négative.

Concernant l'offre, mis à part les constructions en cours, les projets de construction de la Capitale/MFQ, l'agrandissement du siège-social de la SAAQ et les projets de relocalisation des espaces du gouvernement fédéral, nous n'anticipons pas une effervescence de la nouvelle construction dans la région de Québec, malgré l'abondance des projets annoncés. Cette conclusion s'appuie sur le fait que près de 1 million de pieds carrés de bureaux seront livrés d'ici les deux prochaines années, alors que persiste l'écart toujours important entre le loyer marchand et le loyer économique. La crise du crédit ralentira aussi le démarrage de nouveaux projets. Par ailleurs, plusieurs projets mixtes — bureaux, entrepôts et commerces, localisés en périphérie du centre-ville — sont en mesure de satisfaire une partie de la demande de bureaux. Il s'agit d'une particularité régionale qui ne favorise pas la progression des loyers des bâtiments de bureaux.

Nous concluons que le marché des bureaux de Québec atteindra le sommet de sa phase de croissance au cours des prochaines années. Toutefois, tout comme dans d'autres marchés, la croissance progressera à un rythme plus modéré que les autres cycles d'investissement dont nous avons été témoins par le passé. Les cycles de l'investissement sont donc plus courts et leurs amplitudes moindres.

Tout comme nous l'avions constaté par le passé, les analyses contenues dans cette édition illustrent une situation de marché qui est en dichotomie avec notre lecture des marchés des autres grandes villes au Canada, alors que les constituants de ce même marché sont toujours asymétriques entre eux. À cet égard, la région de Québec demeure énigmatique pour les non initiés à ce marché.

Nous vous présentons l'arborescence du marché de Québec (zones et secteurs) qui structure la présentation de nos résultats d'analyses et de certaines prévisions.

Région de Québec	
Zone 1 — Haute-Ville	
	Secteur — 1-1 Colline parlementaire
	Secteur — 1-2 Périphérie de la Colline
	Secteur — 1-3 Vieux-Québec
Zone 2 — Basse-Ville	
	Secteur — 2-1 Charest-Est
	Secteur — 2-2 Dalhousie-Vieux-Port
Zone 3 — Zone intermédiaire (Québec, Sillery)	
	Secteur — 3-1 Chemin Saint-Louis
	Secteur — 3-2 Chemin Sainte-Foy
Zone 4 — Arrondissement Sainte-Foy	
	Secteur — 4-1 Centre-Ville
	Secteur — 4-2 Quatre-Bourgeois- Chemin-Sainte-Foy
	Secteur — 4-3 Pointe-Sainte-Foy
Zone 5 — Nord-ouest	
	Secteur — 5-1 Charest-Ouest
	Secteur — 5-2 Hamel-Henri IV
	Secteur — 5-3 Lebourgneuf
Zone 6 — Arrondissement Giffard-Charlesbourg	
	Secteur — 6-1 Vanier-Giffard
	Secteur — 6-2 Charlesbourg

Méthodologie d'enquête

L'enquête est exhaustive : nous contactons annuellement environ 125 gestionnaires et les informations relatives à près de 300 bâtiments sont compilées. Ce genre d'enquête s'échelonne sur une période d'environ deux semaines.

Nous mesurons l'occupation *physique* des bureaux à une date précise, peu importe que les bureaux soient loués par bail ou disponibles. Les loyers demandés, les coûts d'occupation et les incitatifs à la location offerts sont également analysés et compilés.

Aux fins de cette étude, la région métropolitaine de Québec a été divisée en six zones. Les bâtiments de bureaux sont concentrés dans ces zones en fonction des grands axes routiers, des transports en commun, du bassin de population et de la proximité des activités commerciales et industrielles. Par contre, les occupants de ces bâtiments de bureaux ont une zone d'influence beaucoup plus étendue, de sorte que les calculs de la demande tiennent compte de l'activité économique et de la croissance démographique d'un plus grand territoire.

Les bâtiments de bureaux sont classés en bâtiments de classe A, B et C. Les bâtiments médicaux, de haute technologie, d'enseignement, etc., sont exclus de nos enquêtes et analyses, de même que les bureaux qui ne sont pas dans des bâtiments de bureaux.

Analyses et prévisions concernant le marché des bureaux de Québec

Le volume *Analyse et prévision du marché des bureaux de Québec* est publié annuellement. Nos abonnés ont ainsi accès à des analyses par zone (Haute-Ville, Basse-Ville, arrondissement Sainte-Foy, etc.) pour certaines données et par secteur (Colline parlementaire, Vieux-Québec, Lebourgneuf, etc.) pour d'autres.

Ces analyses font le portrait précis du marché à une date donnée. Mais, ce qui fait la renommée de notre étude est le fait que les prévisions sont basées sur notre connaissance du marché des bureaux de Québec. Riche de ses 22 enquêtes rigoureuses effectuées en autant d'années, la banque de données de *Desjarlais Prévost inc.* est sans doute la plus importante du genre à Québec.

Vous désirez connaître **nos prévisions de la demande, de l'offre et des loyers, et ce, zone par zone?** Pourquoi ne pas munir votre organisation d'un outil qui saura guider vos prises de décision. Nous vous invitons à vous abonner en communiquant avec nous ou en vous rendant à l'adresse suivante :

<http://www.dpi.rcgt.com/index.cfm/2,0,1226,685,3,1114,0.html>

Sur demande, nous pouvons également procéder à des analyses de marché, à des mandats d'évaluation, à des vérifications diligentes et à d'autres mandats de consultation qui répondent à vos besoins immobiliers. Nos champs d'expertise couvrent autant les immeubles de bureaux, les bâtiments industriels ou commerciaux que les résidences pour personnes âgées, les terrains en développement et autres.

DESJARLAIS PRÉVOST INC.

Desjarlais Prévost inc. publie chaque année en édition limitée (avec une mise à jour semestrielle) ses volumes *Analyses et prévisions du marché des bureaux de Montréal et de Québec* et, chaque trimestre, une *Analyse des rendements immobiliers* au Québec.

Desjarlais Prévost inc. est une filiale de



Membre du réseau Grant Thornton International

600, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8
Tél. : 514 871-9966
Télécopieur : 514 878-2127
Site Internet : www.desjarlais-prevost.com
Courriel : desjarlais.prevost@rcgt.com

