

COMMUNIQUÉ — AVRIL 2011

LE MARCHÉ DES BUREAUX DE QUÉBEC

Bonne performance de l'occupation compte tenu de la livraison massive de nouveaux espaces

Toujours énigmatique le marché de Québec! Malgré un contexte économique favorable mais sans être en pleine expansion en 2010, couplé à la livraison de nouveaux bâtiments, le marché des bureaux de Québec se tire fort bien d'affaire.

Un des faits les plus marquants de l'enquête d'avril 2011 et ce, pour une seconde année consécutive, est sans contredit la livraison de cinq nouveaux bâtiments de bureaux. C'est en effet + 572 595 pieds carrés d'espaces de bureaux qui se sont ajoutés à l'inventaire pour l'enquête 2011. En 2010, la mise en service de nouveaux bâtiments avait atteint 540 000 pieds carrés. La nouvelle construction est donc très active dans la région de Québec, compte tenu de la taille de son marché.

Le taux d'inoccupation global de l'enquête d'avril 2010 est passé de 4,4 % à 5,4 % à l'enquête d'avril 2011. Il s'agit d'une performance exceptionnelle compte tenu des ajouts de nouveaux bâtiments au cours des deux dernières années. C'est une position qui serait enviée par bien des villes canadiennes.

Tous les secteurs ont bien performé dans l'ensemble, compte tenu de l'ajout de nouveaux bâtiments. Le secteur du Vieux-Québec détonne avec sa hausse du taux d'inoccupation mais l'inventaire en jeu est peu matériel. Toutefois, le secteur Charest et Dalhousie de la Basse-Ville risque de connaître certaines difficultés pour attirer des locataires au cours des prochaines années.

La demande du secteur privé devrait être soutenue au cours des prochaines années à la hauteur de 200 000 pieds carrés sur une base annuelle. Toutefois, des bâtiments hors marché seront érigés, ce qui entraînera — en partie — un déplacement d'occupants de bâtiments en location vers des bâtiments hors marché.

La nouvelle offre, pour sa part, sera abondante avec l'ajout de près de un million de pieds carrés en bâtiments en location et en bâtiments hors marché, au cours des cinq prochaines années. Aussi les taux d'inoccupation sont-ils destinés à être plus élevés au cours des prochaines années avant de décroître. Toutefois, la hausse n'atteindra pas des seuils critiques susceptibles de créer une pression à la baisse des loyers marchands.

Avec l'injection de pieds carrés de bureaux tout neufs, la progression des loyers sera bien loin d'un rapprochement par rapport au loyer économique. Même si les taux d'inoccupation sont en deçà du taux frictionnel, il semble improbable que le marché des bureaux de Québec connaisse une flambée des loyers.

Le marché de la région de Québec se précise davantage par rapport aux années antérieures quant à la localisation spatiale et quant à l'uniformisation des données du marché. Cette tendance était perceptible depuis quelques années et elle est maintenant bien ancrée.

La dynamique immobilière semble donc influencée par les facteurs suivants :

- La conséquence des fusions pour créer une seule grande ville semble avoir éliminé la nécessité de certaines entreprises à se loger à l'intérieur des anciennes limites de la Ville de Québec pour s'afficher comme ayant une place d'affaires dans la Capitale nationale;
- La fluidité de la circulation semble influencer le choix des entreprises à se loger dans des axes faciles d'accès.

Cette dynamique se répercute à la fois sur la localisation des nouvelles constructions réalisées au cours des dernières années, l'évolution des taux d'occupation et la hauteur des loyers. Sur ce dernier aspect, la prime historique du loyer pour se situer sur la Colline parlementaire s'amenuise et devrait s'éliminer au cours des prochaines années. Ainsi les loyers deviendraient uniformes sur tout l'axe Grande-Allée et boulevard Laurier.

C'est pourquoi le découpage géographique de cette édition sera probablement employé pour la dernière fois. À compter de l'an prochain, nos analyses seront présentées en fonction des axes d'Est en Ouest suivants :

- Grande-Allée, Laurier;
- Dalhousie, Charest;
- Lebourgneuf;
- Lévis.

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 performance de 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 et B. Les bâtiments médicaux, de haute technologie, d'enseignement, etc., ainsi que les bâtiments de bureaux de classe C 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 24 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

